4. SISTEMA REGISTRAL

CONSULTAS

RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 27 de febrero de 2014 (1.ª)

1. En fecha 13 de febrero de 2013, se recibe en esta Dirección General consulta formulada al amparo de lo dispuesto en el artículo 273 de la Ley Hipotecaria, por don Jesús María Martínez Rojo, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3.

2. El contenido de la consulta es como sigue:

«1. Que viene observando cómo en algunos Registros, tanto de la Propiedad como Mercantiles, en los que se ha implantado la "firma electrónica", los Registradores siguen la costumbre de no firmar de modo manuscrito los asientos una vez extendidos en los libros diligenciados a tal fin.

2. Que a juicio de este Registrador dicho modo de proceder no se ajusta a la legislación hipotecaria por los motivos que a continuación resumidamente se indican:

2.1 Dispone el párrafo primero del artículo 238 de la ley Hipotecaria:

"El Registro de la Propiedad se llevará en libros foliados y visados judicialmente".

Por su parte, el artículo 240 establece:

"Sólo harán fe los libros que lleven los Registradores de la Propiedad formados con arreglo a lo prevenido en el artículo anterior (que dispone que "Los libros expresados en el artículo 238 serán uniformes para todos los Registros y se formarán bajo la dirección del Ministerio de Justicia, con todas las precauciones convenientes, a fin de impedir cualesquiera fraudes o falsedades que pudieran cometerse en ellos."

El artículo 373 del Reglamento Hipotecario *(cfr.* arts. 9.8, 72, 249.7 de la Ley Hipotecaria; 51, 14, 52.5.ª, 56, 193.7.ª,º94 párrafo segundo y 423 del Reglamento Hipotecario señala:

"El Registrador autorizará con firma entera los asientos de presentación el libro Diario, las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones extensas y la nota prevenida en el artículo 364. Podrán autorizarse con media firma las notas marginales de cualquier clase, las inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones concisas y la diligencia de cierre del libro Diario."

2.2 Sólo los asientos autorizados con la firma del Registrador tienen la consideración de documentos públicos *(cfr.* art. 1218 del Código Civil). Solo "los asientos practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley *(cfr.* art. 1 de la Ley Hipotecaria, párrafo tercero). Y solo puede acreditarse la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales en perjuicio de tercero por certificación de los asientos que existan en el Registro *(cfr.* arts. 223.1.º y 225 de la Ley Hipotecaria).

2.3 Es cierto que la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad *(cfr.* art. 28.3) dispuso que los párrafos segundo y tercero del artículo 238 de la Ley Hipotecaria tuvieran la siguiente redacción: los libros de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles deberán llevarse por medios informáticos que permitan en todo momento el acceso telemático a su contenido. El Registro dispondrá de un sistema de sellado temporal que dejará constancia del momento en que el soporte papel se trasladó a soporte informático.

Aquí se encuentra el origen del sistema de "firma electrónica" implantado en algunos Registros. Pero este modo de llevar los libros no sustituye al tradicional sino que únicamente lo complementa con el fin de posibilitar la incorporación inmediata de los derechos a los índices, de manera que estén permanentemente actualizados de cara al acceso telemático al contenido de los libros *(cfr.* arts. 222.10 y 11, 222 bis, 248.2 de la Ley Hipotecaria). Es decir, el sistema de "firma electrónica" que viene siendo utilizado en muchos Registros solo persigue esa finalidad, y no ha modificado el modo legal y reglamentariamente previsto para llevar el Registro y practicar sus asientos. Por lo demás, la finalidad que perseguía la Ley 24/2005, esto es, el acceso telemático al contenido de los libros, solo se encuentra aún en vía experimental en algunos Registros.

2.4 No puede entenderse que cuando aquellas disposiciones se refieren a "firma", "firmar", etc. lo hagan comprendiendo la "firma electrónica", pues, como ya se ha indicado, a salvo las modificaciones introducidas por la Ley 24/2005, nada ha cambiado en el modo de llevar el Registro y practicar sus asientos. Por otra parte, los artículos 109 a 112 de la Ley 24/2001, de 27

de diciembre, se refieren a la utilización de la firma electrónica como medio de remisión de documentos públicos, pero no de autorización de los mismos. No existe en el ámbito hipotecario una norma semejante el artículo 17 bis de la Ley del Notariado que confiera carácter público al asiento autorizado con firma electrónica. Por lo demás, las normas relativas al protocolo notarial tampoco se han visto alteradas. Es más, la propia Ley 24/2001 introdujo una disposición adicional undécima a la Ley del Notariado, del siguiente tenor: "Hasta que los avances tecnológicos hagan posible que la matriz u original del documento notarial se autorice o intervenga y se conserve en soporte electrónico, la regulación del documento público electrónico contenida en este artículo *(sic, rectius* 115 de la Ley 24/2001) se entenderá aplicable exclusivamente a las copias de las matrices de escrituras y actas así como, en su caso, a la reproducción de las pólizas intervenidas". Es decir, con firma electrónica no se autoriza la matriz; con mayor motivo, con firma electrónica no se autoriza el asiento registral.

2.5 El código seguro de validación (CSV) que aparece a continuación del texto impreso en los libros del Registro del asiento "firmado electrónicamente", únicamente permite "la comprobación de la integridad del documento mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente"; y acredita la identidad y condición del firmante *(cfr.* arts. 18 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, y 21.c del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de marzo de 2012). Pero los archivos de esa sede electrónica, mientras no se reformen las disposiciones civiles e hipotecarias antes citadas, no son los libros del Registro, y los "asientos" en ellos practicados, no producen los efectos que la Ley confiere a los asientos del Registro.

Esto es acorde con lo dispuesto por el artículo 3.4 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, según el cual "la firma electrónica reconocida tendrá respecto de los datos consignados en forma electrónica el mismo valor que la firma manuscrita en relación con los consignados en papel"; esto es, la firma electrónica surte sus efectos únicamente respecto de archivos electrónicos, no cuando el soporte legalmente previsto para un documento sea el papel, en este caso el papel de los libros del Registro.

2.6 Tampoco puede darse al texto impreso en los libros del Registro del asiento "firmado electrónicamente" el valor de traslado o certificación en papel, pues dicho traslado ha de serlo del asiento, no del documento archivado en la sede electrónica. Y, en cualquier caso, el traslado debe ser autorizado con la firma autógrafa del Registrador *(cfr.* arts. 113 de la Ley 24/2001,17 bis.6 de la Ley del Notariado).

2.7 Fácilmente pueden deducirse las consecuencias que se derivan de la generalización de la costumbre que da pie a esta consulta. Si los asientos extendidos en los libros del Registro no aparecen firmados (de modo manuscrito) por el Registrador competente, no están autorizados por éste y no son

documentos públicos. Los derechos que debían publicarse o constituirse por ellos no están amparados por los efectos del Registro, o, simplemente, no existen. En consecuencia no puede certificarse de ellos.

No es prudente correr el riesgo de que en cualquier procedimiento en que quiera hacerse valer un derecho supuestamente inscrito en el Registro, la autoridad judicial o administrativa competente para resolver, niegue, o, el menos, ponga en duda la eficacia del Registro.

Llegado el caso, pudiera pensarse aplicable lo dispuesto por el artículo 319 Reglamento Hipotecario para los asientos no firmados. Pero no cabe ampararse en este recurso extraordinario para trasladar la responsabilidad al Registrador que ha de extender un asiento posterior o certificar el contenido de los libros.

3. Que el artículo 273 de la Ley Hipotecaria dispone:

Los Registradores podrán consultar directamente con la Dirección General cualquiera duda que se les ofrezca sobre la inteligencia y ejecución de esta Ley o de su Reglamento, en cuanto verse sobre la organización o funcionamiento del Registro, y sin que en ningún caso puedan ser objeto de consulta las materias o cuestiones sujetas a su calificación.

La práctica expuesta atañe a la organización y funcionamiento del Registro, en lo relativo al "modo de llevar los Registros" y a la "ordenación de los asientos en los libros" (títulos IX de la Ley Hipotecaria y del Reglamento para su ejecución).

4. Que en vista de lo anterior, este Registrador desea formular la consulta prevista en el 273 de la Ley Hipotecaria. Considera que no es óbice para ello el que una norma reglamentaria como es el artículo 481 del Reglamento Hipotecario, prevea la extensión de anotación preventiva del título presentado por imposibilidad del Registrador de practicar el asiento solicitado al ofrecérsele alguna duda sobre la inteligencia y ejecución de la Ley Hipotecaria o de su Reglamento, ya que, aunque esta consulta no se plantea con ocasión del despacho de un documento concreto, dicha norma reglamentaria no puede limitar el ámbito del artículo 273 de la Ley Hipotecaria, que sólo establece el límite material de que la consulta no pueda versar sobre materia o cuestión sujeta a calificación –que no es el caso–, no un límite temporal para su formulación.

Por todo lo expuesto,

Consulta

Si pueden considerarse autorizados por el Registrador los asientos extendidos en los libros diligenciados a tal fin en los que sólo aparece extendido al final del texto impreso un código de verificación sin firma a manuscrita de aquel funcionario".»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1218 del Código Civil; 238, 240 y 249 de la Ley Hipotecaria; 18 y 30.5 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos y 21 del Real Decreto 1671/2009 que la desarrolla en el ámbito de la Administración General del Estado; el artículo 112 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; el artículo 3 de la Ley 59/2003 de 19 de diciembre, de Firma Electrónica; y el artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

I. Delimitación del objeto de la consulta.

Quizá la cuestión, para plantearse en los términos adecuados, debe centrarse no tanto en si los asientos en los que sólo aparece extendido al final del texto impreso un código de verificación sin firma manuscrita pueden considerarse autorizados por el Registrador que los firmó electrónicamente; sino sobre si realmente esos asientos, practicados en los libros de inscripciones, hacen fe.

II. Marco legal actual: Legislación Hipotecaria.

Como apunta, acertadamente, el Registrador que formula la consulta, el artículo 3.4 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, dispone que la firma electrónica reconocida tendrá respecto de los datos consignados en forma electrónica el mismo valor que la firma manuscrita en relación con los consignados en papel. Por lo tanto, la firma electrónica produce sus efectos respecto de los archivos electrónicos.

Así, esa previsión sólo tiene virtualidad respecto de los documentos electrónicos.

Ello hace que, como primera aproximación, se deba observar atentamente cuál es el soporte que la legislación actual prevé para los asientos registrales y cuáles son los requisitos y características exigidos para la plenitud de sus efectos.

El artículo 238 de la Ley Hipotecaria resulta clave para delimitar la cuestión, al afirmar que «El Registro de la Propiedad se llevará en libros foliados y visados judicialmente». El 239 establece que «Los libros expresados en el artículo anterior serán uniformes para todos los Registros y se formarán bajo la dirección del Ministerio de Justicia, con todas la precauciones convenientes, a fin de impedir cualesquiera fraudes o falsedades que pudieran cometerse en ellos». Y el 240 termina diciendo que sólo harán fe los libros que lleven los Registradores formados con arreglo a lo prevenido en el artículo anterior.

La afirmación taxativa del artículo 238 referente a la necesidad de que los libros se encuentren visados judicialmente descarta la posibilidad de una llevanza totalmente electrónica de los libros en tanto –como se dirá– no exista un desarrollo reglamentario del artículo 19 de la Ley 14/2013.

A la vista de la literalidad de los preceptos citados de la Ley Hipotecaria, el marco legal y reglamentario actual no contempla al asiento registral como documento electrónico y con ello, descarta la posible aplicación al mismo de la previsión que contiene el artículo 3.4 de la Ley 59/2003, de firma electrónica. La necesidad expresada de visado judicial, impone la obligatoriedad del papel como base del asiento registral para que este sea considerado documento público. Además de la dicción de los artículos enumerados, resulta que lo que hace fe es el libro como conjunto de asientos; asientos que necesariamente deberán ser documentos originales, no copias ni traslados, y llevados con las formalidades perfectamente marcadas por la Ley, lo que exige en todo caso la constancia del original en papel.

Por ese motivo no puede admitirse en el momento actual que el asiento registral pueda extenderse y autorizarse como documento electrónico.

III. Otros documentos electrónicos.

Estas formalidades que la Ley exige para los asientos registrales no la reclama, sin embargo, para otros documentos públicos registrales como las certificaciones, cuya expedición como documento electrónico se encuentra legalmente prevista en el artículo 227 de la Ley.

Y lo mismo cabe predicar de otros documentos expedidos por el Registrador: notificaciones, notas de calificación, notas de despacho, etc. documentos para los que, o bien ya está legalmente previsto, o no existe problema alguno para su consideración como documentos electrónicos.

Siendo estos documentos electrónicos, tampoco existe inconveniente alguno para su traslado a papel mediante la constancia en los mismos de un código electrónico de verificación o CSV que permita su cotejo con su original en los archivos electrónicos del órgano que los hubiera expedido, tal como establece el artículo 30.5 de la Ley 11/2007. Partiendo siempre del hecho de que el documento en papel CSV es siempre una copia, aunque sea auténtica, del documento electrónico y no su original.

IV. El artículo 30.5 de la Ley 11/2007.

La dicción literal del artículo 30.5 de la Ley es como sigue:

«Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora.»

Esto implica, igualmente, un serio impedimento para que un asiento registral en el que únicamente conste un código de verificación de la firma electrónica, pueda ser considerado como documento original.

Es decir, con el código únicamente pueden identificarse copias de documentos. De manera que el libro registral en el que los asientos no estuvieran firmados de forma manuscrita, sino con código electrónico, no sería, en el mejor de los casos, más que una relación sistematizada de copias –no originales– de documentos cuya existencia electrónica no viene legalmente prevista. Y ello, no es compatible con los requisitos que para hacer fe exige el artículo 240 de la Ley Hipotecaria.

V. Los «libros en soporte informático» del artículo 238 de la Ley Hipotecaria.

Como bien manifiesta el Registrador que formula la consulta, los libros en soporte informático a que se refieren los párrafos segundo y tercero del artículo 238 de la Ley Hipotecaria, no sustituyen al tradicional modo de llevanza que se regula taxativamente en el párrafo primero del mismo artículo; sino que únicamente lo complementa, no autorizando a considerar, por las razones antes expuestas, el asiento registral –cuyo original, cabe recordar, debe extenderse en un medio físico visado judicialmente– como un documento electrónico que pueda incorporarse por copia o traslado al libro correspondiente.

Ello no impide la utilización de la firma electrónica para automatizar en la medida de lo posible las labores anexas o complementarias a la mecánica registral, o incluso a la práctica de las inscripciones, notificaciones, comunicaciones, notas de despacho, certificaciones, etc. que sí pueden tener existencia autónoma como documentos electrónicos, firmados electrónicamente por el Registrador, tal como reconoce el artículo 112 de la Ley 24/2001.

VI. La Ley de Emprendedores.

El artículo 19 de la Ley 14/2013 de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, en su tercer párrafo, primer inciso, dispone: «Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles se llevarán en formato electrónico mediante un sistema informático único en la forma que reglamentariamente se determine».

En su disposición adicional decimotercera se establece que esa llevanza electrónica de los Registros deberá hacerse efectiva en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la Ley. Y en la disposición final décima se establece que en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de dicha norma, el Gobierno aprobará un nuevo Reglamento del Registro Mercantil y la modificación necesaria del Reglamento Hipotecario.

En realidad, tales normas lo que están es definiendo legalmente un nuevo sistema de llevanza de los Registros referidos, en que el documento auténtico no sea el papel firmado, sino el soporte electrónico firmado electrónicamente.

Sin embargo, estas previsiones no determinan que, en la actualidad, sin las modificaciones reglamentarias que en dicha regulación se anuncian, pueda considerarse factible no exigir la firma manuscrita de los asientos.

Contestación a la consulta

A la vista de lo expuesto, esta Dirección General entiende que es necesaria la firma manuscrita en los asientos de los Libros de los Registros de la Propiedad, al ser imprescindible la constancia del documento original en papel, no existiendo en la actualidad cobertura legal –salvo lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, pendiente de desarrollo reglamentario– que ampare la existencia de un asiento registral electrónico cuyo mero traslado pueda llevarse al libro físico en papel.

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (1.ª)

1. En fecha 28 de marzo de 2014, se presenta en el Registro General del Ministerio del Ministerio de Justicia, consulta firmada por doña....., Secretaria del «Consejo de Administración de Tecnologías de la Información y Redes para las Entidades Aseguradoras, S.A.» (TIREA).

2. La consulta se plantea en relación con la interpretación y aplicación de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, respecto de la legalización de los libros que, obligatoriamente, deban llevar los empresarios, en particular, sobre el alcance de la obligación de llevanza electrónica y presentación telemática para su legalización en el Registro Mercantil.

En concreto, partiendo del hecho de que determinada sociedad dispone de libros legalizados de Actas de la Junta General y del Consejo de Administración, por separado, y otro de Acciones Nominativas, todos ellos en soporte papel y legalizados antes de comenzar su utilización, según lo dispuesto en el artículo 106 del Reglamento del Registro Mercantil, y de que dichos libros no se han utilizado totalmente, se plantean las siguientes preguntas:

Primera. Si los libros mencionados pueden seguir siendo utilizados hasta su finalización y, de ser así, cuál es el procedimiento a seguir una vez agotados.

Segunda. En caso contrario, si procede cerrar dichos libros mediante la oportuna diligencia, presentándolos en el Registro Mercantil competente para toma de razón y, simultáneamente, presentar por vía telemática, para su legalización, las actas de sesiones celebradas a partir de la entrada en vigor de la Ley 14/2013 cumplimentadas en soporte electrónico, antes del 30 de abril de 2014.

Tercera. Si, con referencia al Libro Registro de Acciones Nominativas, deberá cumplimentarse en soporte electrónico para su presentación telemática

cuando se produzca alguna modificación en la titularidad de alguna de las acciones.

Cuarta. Y si, dado que en la reglamentación establecida en el artículo 18 de la Ley 14/2013 la legalización de los libros se realiza a posteriori de su utilización, se ve afectada la facultad de certificar habida cuenta de que no podrá referirse a un Libro legalizado con anterioridad.

3. La Ley 14/2013 tiene, entre otras finalidades, la de facilitar a los empresarios y emprendedores el ahorro de recursos que actualmente dedican al cumplimiento del marco jurídico legalmente establecido para el acceso y ejercicio de la actividad económica. En efecto, como señala el preámbulo de la Ley, la complejidad de dicho marco, formado por normativa mercantil de diferente ámbito (europeo, nacional, autonómico, local) exige frecuentemente, no sólo la contratación de servicios de asesoramiento, sino también la dedicación de recursos humanos a este fin, lo que resulta especialmente gravoso para las empresas de menor dimensión.

A esta finalidad parece obedecer la norma contenida en el artículo 18 de la Ley, que pretende facilitar el cumplimiento por los empresarios de la obligación legal de llevanza de determinados libros contables y no contables. Se regula así la llevanza en soporte electrónico y la legalización telemática, después de su cumplimentación, de los libros que obligatoriamente deben llevar los empresarios, incluidos los libros de actas de juntas y demás órganos colegiados, y los libros registros de socios y acciones nominativas.

La aplicación de este precepto, sin embargo, no puede dejar de tener en cuenta la finalidad de la Ley antes expuesta, esto es, reducir la carga (en forma de dedicación de recursos) que el cumplimiento de las obligaciones legales comporta.

Como tampoco puede desconocer el principio de neutralidad de los procedimientos de relación de los ciudadanos con la administración pública, recogido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. En concreto, el artículo 4 de la Ley 11/2007 establece que la utilización de las tecnologías de la información se ajustará, entre otros, al principio de igualdad de trato, de modo que, sin perjuicio de incentivar la utilización de medios electrónicos, en ningún caso puedan existir restricciones o discriminaciones para los ciudadanos que se relacionen con las administraciones públicas por medios no electrónicos.

Por otro lado, es claro que la modificación establecida por la Ley 14/2013 sólo puede afectar directa y plenamente a los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor (29 de septiembre de 2013).

Asimismo, la referencia al ejercicio económico contenida en el referido artículo 18 de la Ley 14/2013, no tiene la misma significación respecto de libros contables que respecto de otros libros de los empresarios sociales, como son los de actas o los de socios o acciones, que pueden permanecer con escaso número de asientos o ninguno durante más de un ejercicio social.

Finalmente, el artículo 18 de la Ley 14/2013 sólo se refiere a los libros que obligatoriamente han de llevar los empresarios, por lo que quedan excluidos los libros que decidan llevar voluntariamente: podrán ser llevados en soporte papel, legalizándolos antes de su utilización, o electrónico, presentándolos después de su utilización, en soporte electrónico, para su legalización.

Bajo estas premisas, puede acometerse la respuesta a las cuestiones formuladas:

Primera. Los empresarios, que voluntariamente decidan hacerlo, pueden continuar utilizando, hasta su agotamiento, los libros de actas, de socios y de acciones de que dispongan a la entrada en vigor de la Ley 14/2013, en soporte papel y debidamente legalizados.

Segunda. Asimismo, si desean llevar los libros en soporte electrónico, deben inutilizar los folios en blanco de los libros al uso y abrir nuevos libros llevados en soporte electrónico, que deberán presentar telemáticamente para su legalización en el Registro Mercantil competente antes del transcurso de cuatro meses del cierre de cada ejercicio, acreditando aquella inutilización. No será posible ahora la legalización de libros en soporte electrónico antes de su utilización y, por tanto, con sus folios en blanco.

Tercera. Queda ya respondida en las dos anteriores.

Cuarta. El artículo 18 de la Ley 14/2013 no afecta a esta materia, porque ya existía con anterioridad la llevanza de libros obligatorios en soporte electrónico y la presentación telemática para su legalización, una vez utilizados, sin que se vea afectado el ejercicio de la facultad de certificar por los órganos sociales competentes por el hecho de que la legalización, no así la existencia, de los libros haya de realizarse con posterioridad a su utilización.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

RESOLUCIONES

4.1 Relación de resoluciones dictadas durante el año 2014 aprobando o modificando modelos de contratos de financiación

RESOLUCIONES PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 13 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles y sus anexos, letras de identificación RMB, (RMB-CG2014 a partir de ahora), para ser utilizado por la entidad «Mercedes-Benz Renting, S.A.». («BOE». de 4/06/2014) **2014/5885**

Resolución de 16 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, letras de identificación L-IBERCAJA, y su anexo «Cuadro de distribución del precio del contrato», para ser utilizado por la entidad «Ibercaja Leasing y Financiación, S.A.», EFC. («BOE» de 12/09/2014) **2014/9305**

Resolución de 1 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, letras de identificación «K», y sus anexos para su utilización por «Santander Consumer Establecimiento Financiero de Crédito, S.A.». («BOE» de 25/09/2014) **2014/9721**

Resolución de 30 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, y sus anexos, que pasa a denominarse contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, con letras de identificación L-FC, para

ser utilizado por la entidad FCE Bank PLC sucursal en España. («BOE» de 25/10/2014) **2014/10891**

Resolución de 3 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, con letras de identificación FMB, para ser utilizado por la entidad «Mercedes-Benz Financial Services España, EFC, S.A.», (sociedad unipersonal) («BOE» de 25/10/2014) **2014/10892**

Resolución de 3 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero, y sus anexos, letras de identificación LMB, para ser utilizado por la entidad «Mercedes-Benz Financial Services España, EFC, S.A.». («BOE» de 25/10/2014). . . . **2014/10893**

Resolución de 16 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, y sus anexos, letras de identificación L-FZ, para ser utilizado por «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». («BOE» de 3/11/2014) **2014/11323**

Resolución de 17 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se autorizan las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, y sus anexos, letras de identificación F-FZ, para ser utilizado por «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». («BOE» de 3/11/2014) **2014/11324**

Resolución de 4 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, letras de identificación L-SCA, y sus anexos, para ser utilizado por «Scania Finance Hispania, Establecimiento Financiero de Credito, S.A.». («BOE» de 27/12/2014) **2014/13536**

4.2 Resoluciones dictadas durante el año 2014 en materia de impugnación de honorarios

RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Resolución de 8 de enero de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de enero de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 39 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1, por importe de 15.476,70 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María Martínez Santiago, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de enero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank S.» A al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (Vide art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María Martínez Santiago, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 10 de mayo de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 25 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de diciembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Cuatro fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquiridas tres por adjudicación y una por adjudicación en pago de deudas.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecían previamente inscritas a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» por título de compraventa.

Y otras fincas aparecían inscritas a favor de la entidad «Saldañuela Industrial SLU» por título de compraventa.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» y «Saldañuela Industrial SLU» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: operación previa.

La operación previa en el primer supuesto es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» y «Saldañuela Industrial, SLU» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)".»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.
– Las entidades que adquirieron los bienes por compraventa –«Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» y «Saldañuela Industrial, SLU»– no son entidades de crédito.
– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen tres sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».
Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» y «Saldañuela Industrial, SLU» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios.

Duodécimo. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

Únicamente devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal». Las operaciones previas no devengan honorarios al constituir un «Supuesto que requiere la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».
Al haberse practicado una sola inscripción, a la primera de las absorciones le es aplicable la bonificación del 50% establecida en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, con la reducción del 5%. La segunda inscripción se minuta aplicando el número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.
Y, en su caso, con las bonificaciones que se aplicarían a las viviendas, cuando sean éstas el objeto de inscripción.
Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de

Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... y doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 13 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de febrero de 2013, don..... y doña....., impugnan las facturas número 527/2013 y 679/2013, giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por importes de 546,49 euros y 552,85 euros, respectivamente.

En dicho escrito los recurrentes manifiestan que han recibido de la gestoría «Garsa», por la tramitación legal de la compraventa e inscripción registral de 232 viviendas de protección oficial (VPO) promovidas por «VIMCORSA», las minutas de las de su propiedad. Impugnan los siguientes conceptos:

Primero. Las VPO de su propiedad han sido minutadas con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en las mismas, cuando aquellas tienen unas superficies útiles, según escrituras de 70,31 m^2 y 70,25 m^2, respectivamente. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de las referidas viviendas, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiesen resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. La normativa del párrafo precedente pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles

de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por ese Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de Procedimiento Administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes. La normativa transcrita en los hechos y fundamentos de derecho uno y dos, precedentes, ha de ser considerada expresamente en este fundamento tercero, tanto en relación con la exclusión de las superficies de los anejos (cochera y trastero) de las correspondientes a las propias viviendas para determinar que las superficies útiles de estas últimas son, evidentemente, inferiores a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en las minutas que ahora se impugnan que son los relativos a una VPO de + 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con las minutas de las viviendas hacen constar.

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de las mismas las superficies útiles de cocheras y trasteros, anexos inseparables de ellas, (28,10 útiles con elementos comunes + 4,45 m^2 útiles) y (28,10 útiles con elementos comunes + 4.61 m^2 útiles), respectivamente no suman 90 m^2 útiles cada una de ellas por cuanto que los m^2 de cada cochera no son útiles. Los m^2 útiles reales de las viviendas + cocheras (según medición) + trasteros, suman en total 84.86 m^2 (70,31+10,10+4,45 m^2) y 85,10 m^2 (70,85+10,24+4,61 m^2), respectivamente.

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, según el recurrente, el artículo 105 (Revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992 de Procedimiento Administrativo, conforme la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de febrero de 2013.

En dicho informe manifiesta que al determinar el arancel aplicable a cada una de las compraventas, sumó a la superficie útil de las viviendas, la de sus correspondientes anejos, conforme a la superficie útil que constaba en la división horizontal así como la que se concretó en las escrituras de compraventa conforme a la cédula de calificación definitiva que figuraba testimoniada en ambos títulos, de la que resultaba que en cuanto a la finca 74.105, a la que le corresponde la minuta 679/2013, tiene las siguientes superficies útiles: 70,90 m^2 a la vivienda, 28,10 m^2 la plazas de aparcamiento y 4,32 m^2 el trastero; y en cuanto a la finca 74.061, a la que le corresponde la minuta 527/2013, tiene las siguientes superficies útiles: 71,08 m^2 la vivienda, 28,10 m^2, la plaza de aparcamiento y 4,64 m^2 el trastero. En

ambos casos la superficie útil global supera holgadamente los cien metros y tales superficies resultan inscritas en el Registro conforme a la cédula de calificación definitiva que se testimoniaba en los títulos.

Al minutar una compraventa de vivienda protegida en la que se transmiten como anejos una plaza de garaje y un trastero, es necesario decir que hay que sumar a la superficie de la vivienda, tanto la superficie del garaje como la del trastero, siguiendo la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, de 1 de octubre de 2003, de la que tienen conocimiento los recurrentes y en la que se afirma que resulta evidente para que sea posible la aplicación de la reducción del 50% del arancel previsto en el apartado 2 del artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, ya citada, deberá computarse conjuntamente las superficies de viviendas y anejos, porque en caso contrario resultaría imposible la aplicación del arancel reducido de VPO ya que siempre se aplicarían los topes establecidos».

La Dirección General de los Registros y del Notariado, elaboró una doctrina absolutamente constante y reiterada sobre la forma de aplicar el arancel registral a la primera transmisión de viviendas calificadas definitivamente como VPO de la que es representativa la Resolución de 19 de octubre de 1998, que dice: «Este Centro Directivo ha declarado también, que tratándose de transmisión de vivienda de más de 90 m^2 (computándose a estos efectos no solo la superficie de la vivienda propiamente dicha, sino la de sus anejos individualizados tales como garajes, trasteros, terrazas, jardines, etc.) no se les aplican los topes de cuantía previstos (vid. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12/05/1986) sino la reducción del 50%, según prevé el número dos del artículo 8.º de la Ley 41/1980. En este sentido se pronuncian, entre otras la Resolución Circular de 24/02/1981 y las Resoluciones de 14/06/1982, 25/03/1983, 29/03/1983, 21/12/1983, 06/09/1984, 27/10/1986, 09/03/1987, 14/05/1987 y 26/07/1988»; y más recientemente las Resoluciones de 14 de octubre de 2005 y 26 de junio de 2006 y Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 4 de septiembre de 2007.

No existen razones suficientes para modificar la doctrina anterior, lo que se apoya en los siguientes argumentos: 1. El artículo 8.º de la Ley 41/80 no establece la aplicación de las cantidades fijas para el supuesto de primera transmisión de cualquier VPO que haya sido calificada como tal de conformidad con el Real Decreto 3148/1978. Si el legislador hubiera pretendido tal resultado, no cabe duda que lo hubiera manifestado con toda claridad sin acudir a fórmulas confusas. Por el contrario, la consecuencia lógica derivada de la conexión entre la regulación de las viviendas de protección oficial, según la cual no pueden existir viviendas de protección oficial de más de 90 m^2 útiles y los beneficios arancelarios que se determinan en función de que la vivienda tenga una superficie útil superior o inferior a dicha extensión superficial, es que el legislador está pensando precisamente en el caso de que a la vivienda le corresponda algún anejo que incremente sus superficie útil por encima de los noventa metros para disponer en ese caso la aplicación de las bonificaciones porcentuales en vez de las cantidades fijas. 2. Esta interpretación es perfectamente congruente con el artículo 2 del Real Decreto 3148/78. Dicho precepto reglamentario no podía, sin infringir el principio de jerarquía normativa, admitir que vivienda alguna de VPO tuviera una superficie útil superior a la expresada, razón por la cual se excluye del cómputo a los anejos citados en el Reglamento en orden a que su existencia no impida la concesión de la calificación de VPO ni a su adquiriente disfrutar de ayudas económicas personales pero solo a esos efectos. Se trata de una ficción reglamentaria con un ámbito de actuación acotado como lo demuestra que la superficie útil de los anejos sí compute a la hora de fijar el precio de venta, incrementando, dentro de ciertos límites, el que correspondería a la sola vivienda. Es decir, que la superficie de los anejos debe computarse a efectos de determinar el precio de venta de las viviendas, o lo que es lo mismo, la base para aplicar el arancel. Para lo único que no se tendrá en cuenta es para dos cuestiones: ni para la concesión de ayudas económicas personales, ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el

artículo 1. Y respecto de ésta, lo que pone de relieve es el significado que tiene ese artículo 2.º, que viene a reconocer la posibilidad de VPO de más de 90 m^2 computando sus anejos y cuya superficie conjunta sirve para determinar el precio con las consecuencias que esto conlleva. Que mediante la dicción de no tener en cuenta ese cómputo conjunto de superficies «para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo uno», evita que la vivienda no pueda adquirir la condición de VPO, pues según ese artículo uno, ha de tener «una superficie útil máxima de 90 m^2».

Siguiendo esto, a efectos del arancel si tras sumar la superficie útil de la vivienda más sus anejos el resultado es de 90 m^2 o menor, se aplicarán los topes fijos de 24,04 euros por vivienda, 6,01 euros por garaje y 3,01 euros por trastero establecidas en el RD 801/2005; y si el resultado es mayor a 90 metros cuadrados, como son los presentes casos, sobre la base del valor de las fincas, se aplican: la bonificación del 50% por VPO prevista en el apartado segundo del artículo 8 de la Ley 41/1980; la reducción del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999, de 6 de abril; la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto 1612/2011. En cuanto a la posibilidad de minutar independientemente los demás conceptos: la subrogación de hipoteca, derechos de tanteo y retracto y prohibición de disponer, la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado reiteradamente declarando que son conceptos minutables separadamente. En cuanto a la subrogación, resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 4 de septiembre de 2007 y 27 de marzo de 2012 y en cuanto a los demás conceptos, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero de 1997, 1 de febrero de 2002, 30 de abril de 2002, y 4 de noviembre de 2002.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don..... y doña....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 19 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 21 de marzo de 2013, los recurrentes indican:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Que debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992 (25-11) por infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevado a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Que, si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de Octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Sr. Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y no el del Ilmo. Sr. Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992 (16-11), confirme a la redacción dada al mismo tiempo por la Ley 4/1999.

Dado que las minutas de honorarios arancelarios han sido liquidados en base a la referida Sentencia, como VPO de + de 90 metros útiles, hacen un amplio análisis de la misma, manifestando que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador número 2 de Córdoba, y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando estas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, solo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad a todas luces, estimando ha de tratarse de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... y doña..... interpusieron recurso de apelación con fecha 21 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de mayo de 2013, en el que reiteran la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 21 de febrero de 2013 remitido al Colegio de Registradores con

motivo de la impugnación de la minuta. Y en consecuencia, solicita se confirme el desistimiento del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículos 6, 19 bis, 26, 114, 115, 225, 226, 227, 230, 231 y 248.3 de la Ley Hipotecaria; artículos 39, 353.3, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda; artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda; artículo 14 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; el artículo 122 del Real Decreto de 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, de medidas urgentes de liberalización e incremento de la competencia; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; artículos 39, 40.2, 44 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; artículo 15.2 del Real Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo; Plan Concertado de Vivienda y Suelo de 2008-2012, aprobado por el Real Decreto 395/2008, de 24 de junio; Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012; Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Ley 8/2012 de 30 de octubre; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 7 de junio de 2000; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja de 1 de marzo de 2003; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 4 de

mayo de 2004; Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de este Centro Directivo de 13 de enero de 1982, 12 de mayo de 1986; 19 y 20 de septiembre de 1990, 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 8 de noviembre de 1995, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 3 de marzo de 1997, 18 de julio de 1997, 19 de octubre de 1998,16 de junio de 1999, 13 de julio de 1999, 29 de julio de 1999, 5 de octubre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 13 de abril de 2000, 3 de julio de 2000, 18 de julio de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002, 7 de mayo de 2002, 10 de marzo de 2003, 23 de junio de 2003, 14 de octubre de 2005, 26 de junio de 2006, 19 de enero de 2007, 22 de septiembre de 2009 y 19 de noviembre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados como consecuencia de la inscripción de dos escrituras, ambas de compraventa con subrogación y modificación de hipoteca, así como el modo de aplicar las bonificaciones establecidas en relación con la realización de dichas operaciones respecto de las viviendas que han obtenido la calificación definitiva de protegidas.

Segundo. Cómputo de la superficie en las viviendas protegidas.

Segundo. 1. En el supuesto que motiva el presente expediente se ha procedido a la realización de determinadas operaciones respecto de las fincas registrales 75.105 y 74.061 del Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 (ambas viviendas con garaje y trastero vinculados a las mismas), una de ellas adquirida por don Marcos Delgado Luján y la otra adquirida por doña Cristina Delgado Luján. Dichas fincas registrales forman parte de un edificio que ha obtenido la calificación definitiva de vivienda protegida, programa régimen general, en expediente número 14-PO-M-00-0037/08.

El recurso respecto de las dos fincas se resuelve conjuntamente, al haber sido interpuesto por ambos hermanos.

Segundo. 2. El objeto del presente recurso de apelación es, en primer lugar, la forma de computar la superficie en las viviendas protegidas a los efectos de aplicar el arancel.

En definitiva, el motivo de la impugnación de la minuta que culminó en el acuerdo recurrido es la inaplicación de los topes o cantidades fijas que para determinados casos prevé el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio y la disposición adicional 3.ª del Real Decreto de 801/2005 de 1 de julio, en la minuta de honorarios correspondiente a una escritura de compraventa de vivienda protegida; inaplicación que el Registrador y la Junta Directiva del Colegio de Registradores estiman correcta sobre la base de que es procedente incluir determinados anejos de la vivienda para el cómputo de la superficie útil a que hacen referencia las citadas normas.

Segundo. 3. Esta Dirección General ha mantenido dos posturas sucesivas y contrapuestas, sobre esta cuestión.

– La primera, hasta la entrada en vigor de la disposición adicional 7.ª del Real Decreto 1186/1998 de 12 de junio, consideraba procedente incluir la superficie de los anejos de que se trata para el cómputo del límite de 90 m² que sirve de referencia para la aplicación de unas y otras de las bonificaciones arancelarias previstas.

En este mismo sentido una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 1 de octubre de 2003.

– La segunda a partir de aquélla fecha, entiende que el citado límite de superficie ha de referirse únicamente a la vivienda propiamente dicha, sin computar a tal efecto la superficie de los anejos, puesto que las normas de que se trata ligan ya a un efecto arancelario concreto la existencia de aquéllos.

Segundo. 4. Es la segunda de las posturas indicadas la que procede mantener.

Segundo. 4.1 El artículo 37 del Real Decreto 6/2000, de 23 de junio, da nueva redacción al artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio. Dispone:

«37. Modificación de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda.

Se modifica el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 8.

1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad tendrán una reducción de un 50 por 100 de los derechos correspondientes, respectivamente, a escritura matriz, primera copia e inscripción de los actos de cuantía referentes a viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas. Se entenderán incluidos en dichos actos la adquisición del solar, las modificaciones hipotecarias de fincas, la declaración de obra nueva, la división horizontal, los préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente y, en general, todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación.

2. La primera transmisión o adjudicación, así como en su caso la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas gozará de la expresada reducción del 50 por 100 de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados devengarán exclusivamente y por todos los conceptos la cantidad de 9.991 pesetas como derechos del Notario y 3.996 como derechos del Registrador de la Propiedad. Para gozar de las bonificaciones a que se refiere este párrafo se precisará que sea la única vivienda del adquirente y se destine a su residencia habitual y permanente.

3. Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, los honorarios sujetos a los topes de 9.991 pesetas y 3.996 pesetas podrán incrementarse por todos los conceptos en 1.500 y 1.000 pesetas, respectivamente, en el caso del Notario y en 1.000 y 500 pesetas, respectivamente, en el caso del Registrador de la Propiedad.

Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el pago del precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en 4.995 pesetas en el caso del Notario y en 1.998 pesetas en el caso del Registrador de la Propiedad.

Lo dispuesto en este artículo pasará a formar parte de los respectivos aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y su revisión o modificación se acomodará, en todo caso, a las disposiciones vigentes en la materia.

4. Los beneficios a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de los que fueren más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas".»

Segundo. 4.¨2 El artículo 2 párrafo segundo del Real Decreto 3148/1978, señala:

«Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1, de este Real Decreto**.** En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de la vivienda.»

Segundo. 4.3 La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 7 de junio de 2000, establece:

«Al respecto, es preciso señalar que conforme a lo establecido en el art. 1 del RD 3148/1978, se entiende por vivienda de protección oficial (VPO) la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente RD y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado o por otros entes públicos territoriales que resulten competentes.

El artículo 2 del mismo RD determina que cuando en cumplimiento de lo dispuesto en las Ordenanzas que sean de aplicación, por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o venta de las viviendas; sin embargo no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1 del RD.

Dedúcese de lo expuesto que existe un concepto legal de «vivienda de superficie útil máxima de noventa metros cuadrados», que excluye del límite señalado la superficie útil del garaje cuando éste tenga la consideración de anejo inseparable de la vivienda, de modo que en la realidad material la suma de ambas superficies –vivienda y garaje– puede exceder de los noventa metros cuadrados sin que por ello la vivienda deje de ostentar dicho concepto legal.

En este sentido el artículo 8 de la Ley 41/1980 tomó en consideración tal tipo de vivienda –«cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados» (por tanto, aunque los supere con el garaje, porque éste no se toma en cuenta para determinar aquella superficie máxima)– para establecer que en tal caso los honorarios se integraban exclusivamente por una cantidad fija (entonces 2.000 ptas.) con la posibilidad de incrementarse (en 1.000 ptas.) cuando se constituyera garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio del pago aplazado.»

Segundo. 4.4 La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 4 de mayo de 2004:

«Considerando que el segundo de los extremos objeto de debate se centra en si a efectos del devengo de derechos del Registrador por la inscripción de la vivienda de autos al incluirse en ella la superficie del garaje y trastero anejos a la misma se excedería la cifra de noventa metros cuadrados y por tanto sería de aplicar el primero de los supuestos del número 2 del artículo 8 de la Ley 41 de 5 de julio de 1980, de medidas de apoyo a la vivienda, en la forma redactada por la modificación operada en él por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6 de 23 de junio de 2000, de medidas de intensificación de la competencia que establece como tales derechos un 50 por 100 de los devengables reglamentariamente; y, por tanto, no el segundo de los supuestos en que la limitación de derechos a percibir en el caso por el Registrador se establece en una cifra fija por inscripción;

Y a tal respecto se señala en la demanda del Registrador recurrente que como el artículo 2 del Real Decreto 3148 de 10 de noviembre de 1978, solo excluye el cómputo de la superficie del garaje y trastero en las viviendas de protección oficial en la concesión de ayudas personales (que no es el caso) y para determinar la superficie máxima de la vivienda en cuanto a ser considerada o no como de protección oficial, por tanto, como de lo que se trata en el

caso, no es de calificar la vivienda de oficial, sino de girar el arancel registral por su inscripción, se habría de encuadrar en el supuesto primero del número 2 del citado artículo 8 reformado del Real Decreto de 1980 que prevé una reducción del 50 por 100, general para todas las viviendas de protección oficial en la inscripción de la primera adquisición; para cuando sumada la superficie de la vivienda y los anexos se excedan los noventa metros cuadrados; pues, si ello no se rebasa es cuando en dicho número 2 se prevé el pago único de 3.996 pesetas por inscripción registral.

De otra forma, si no se computasen en su caso los anexos, expresa el demandante, no habría forma de aplicar nunca el primero de los supuestos de reducción sino que se aplicaría siempre el segundo, el de cifra fija, pues todas las viviendas de protección oficial no exceden nunca de noventa metros de superficie en virtud de disposición legal;

Y se añade en la demanda que ese fue hasta la resolución aquí recurrida el criterio de la Dirección General, sin que el referido Real Decreto-ley hubiese introducido modificación alguna a ese respecto en la normativa anterior; sino que simplemente añadió un número 3 en dicho precepto para aumentar la cifra fija de derechos del Registrador cuando la vivienda llevase anexos, siempre dentro del supuesto segundo del número 2 de mención, es decir el caso de honorarios fijos, de modo que el supuesto primero de dicho número 2 permanecía intocado; y que, por tanto, la única interpretación factible para este supuesto sería el caso de las viviendas de esta clase que llevando anexos superasen la superficie de noventa metros cuadrados.

Considerando que se ha de reconocer el poco rigor alcanzado en cuanto a expresión idiomática en el contenido del número 2 del artículo 8 de la Ley 41 de 5 de julio de 1980 modificado por el artículo 37 del Decreto-ley 6 de 23 de junio de 2000 y comprensivo de dos supuestos para establecer los derechos del Registrador de la Propiedad en la inscripción de la primera transmisión o adjudicación de viviendas de protección oficial:

– El primero de dichos supuestos parece tener un alcance general a esta clase de viviendas al no hacer otra referencia que a la cuantía (el 50 por 100) de los derechos que en términos ordinarios correspondería percibir al citado profesional.

– y, el segundo supuesto, alude a las viviendas de protección oficial con superficie útil inferior a noventa metros cuadrados fijando para tales derechos una cantidad fija.

Ahora bien, si legalmente no puede la superficie de tales viviendas rebasar la indicada extensión (art. 1 del Real Decreto-ley de 31 de octubre de 1978) se tiene que estar indicando en la norma, que ahora se interpreta, que las viviendas de tal clase comprendidas en el primer supuesto son las que lleguen al máximo legal de tal superficie, pues las que no lo hicieren quedan claramente incardinadas en la letra del segundo –inferior a noventa metros cuadrados–;

Es esa una interpretación ajustada al texto, y puede decirse que también al espíritu, de una norma que se propone distinguir el mayor o el menor valor de lo que es objeto de la inscripción y en este segundo caso –las de menor valor– se establecen los derechos del Registrador en una cantidad fija que tal norma señala en concreto; por tanto, no parece necesario en principio traer a colación a efectos interpretativos la presencia o no de anexos inseparables (trasteros, garaje u otros) de tales viviendas, porque la norma en ese número 2 que se analiza está aludiendo exclusivamente a superficie útil, por lo que sería aventurado hacer extensiones en la interpretación de ese número para las que no se ofrece base alguna.

Es precisamente a virtud del Decreto-ley 6 de 23 de junio de 2000, sobre medidas urgentes de intensificación de la competencia cuando al ser modificado este analizado artículo 8 de la Ley 41 de 5 de julio de 1980, sobre medias urgentes de apoyo a la vivienda, para añadirle un número más, el 3, cuando se empieza a hablar de que cuando las viviendas de protección oficial llevasen vinculados anexos, los derechos de inscripción en el Registro fijados en cantidad determinada (es decir, las del segundo supuesto del número 2 del precepto) la cifra de los derechos de mención se incrementarían en una cifra algo superior.

Es pues, el texto de esta reforma el que viene a confirmar la interpretación antes expuesta, porque:

– En primer lugar, aumenta es de razón los derechos del Registrador señalados en cifra fija, cuando además de la vivienda se ha de aumentar la inscripción con los anexos a la misma; en cambio, no se aumentan esos derechos en los casos de viviendas de las del primer supuesto del número 2 del precepto, aun cuando aquéllas tuvieren anexos, porque lo devengable por el Registrador ya resulta razonable en cualquier caso al no establecerse una cifra concreta a percibir por él, puesto que será la mitad de lo que correspondería para una vivienda ordinaria;

– Y, en segundo lugar, se confirma la aludida interpretación, porque este número 3 del precepto solo alude a los anexos de las viviendas del segundo de los supuestos del número 2, con lo que una mención expresa para un supuesto ha de entenderse como en sentido negativo para el otro, en virtud del principio *inclusio unius, exclusio alterius.*

De ahí el acierto de la resolución de la Dirección General impugnada en el presente al cambiar de criterio en virtud de la mayor luz que ahora se proyecta sobre la situación al haberse añadido el número 3 de referencia.

Ahora bien, se ha de completar lo expuesto, con la indicación de que, precisamente como derivación de tal interpretación, en las viviendas a que se refiere el primero de los supuestos del número 2 –las de extensión máxima entre las de esa clase– en las que por clara expresión del mismo el Registrador percibía la mitad de los derechos que corresponderían respecto de una vivienda de carácter ordinario, se ha de entender que ello se hará sin restricción aña-

dida alguna; es decir, que si esa vivienda de protección oficial de superficie máxima entre las de tal clase llevase anexos, también se computarán éstos como valor a efecto de calcular los derechos, lo mismo que se hace con las viviendas de carácter ordinario, aunque obviamente aplicando en aquellas otras la mitad de los derechos correspondientes.

Con ello no se está desnaturalizando la calificación de protección oficial, pues esas viviendas se califican de tales atendiendo a su superficie útil y nada más; precisamente el artículo 2 del Real Decreto 3148 de 10 de noviembre de 1978 manda computar esos anexos a las mismas en los casos de valorar en venta y en renta, y solo los excluye a efectos de la calificación de las mismas (o a los de percibir ayudas de carácter personal, supuesto que aquí no interesa).

Como consecuencia de todo lo cual, se está en el caso de confirmar la resolución en el presente recurrida puesto que al ser la superficie útil de la vivienda de autos –de 84,81 metros cuadrados– inferior a noventa metros cuadrados, entiende la Dirección General de los Registros que procede encuadrar los derechos de inscripción en los del supuesto segundo del número 2 del artículo 8 de referencia, aunque por llevar anexos de garaje y trasteros devengará la inscripción la cifra aumentada que señala el número 3 de dicho precepto.»

Segundo. 4.5 Y la disposición adicional octava del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre:

«Disposición adicional cuarta. Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.»

Segundo. 5. Conclusión.

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

Ahora bien, en aplicación directa de lo que se acaba de transcribir de la disposición adicional octava del Real Decreto 2066/2008, y como ocurre en el caso presente, cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

Tercero. Compraventa.

Por todo lo expuesto, tratándose de la primera transmisión de una vivienda protegida, de superficie útil inferior a 90 metros cuadrados, el importe correspondiente a la minutación por la compraventa es 24,016444 euros.

Dándose la circunstancia de que la vivienda lleva vinculada en proyecto y registralmente una plaza de garaje y un trastero, corresponde minutar:

– 6,010121 euros por la plaza de garaje.
– 3,005061 euros, por el trastero.

Ello, evidentemente, aplicado en el caso presente a cada una de las minutas correspondiente a cada uno de los dos recurrentes, respectivamente.

No procede reducción o bonificación alguna a las citadas cantidades por dos razones. De un lado, por ser una cantidad fija, que por sí supone una bonificación. Y de otro, en lo referente a la vivienda, por constituir un mínimo como tiene declarado repetidamente esta Dirección General.

Por lo tanto, el Registrador deberá rectificar las minutas en el sentido indicado.

Cuarto. Subrogación en la hipoteca.

Cuarto. 1. Concepto minutable aunque no concurra el consentimiento del acreedor.

Como señala la Resolución de este Centro Directivo, entre otras, de 18 de julio de 1997:

«Por lo que se refiere al concepto subrogación de hipoteca debe, igualmente reiterarse la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual, en la adquisición de finca hipotecada asumiendo el comprador el débito garantizado y a la que no concurre el acreedor para prestar su consentimiento, además del cambio de titularidad de la finca hay un segundo concepto minutable, conforme al número 2.2 inciso primero del arancel, pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho

inscrito. Modificación que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria, ya que el acreedor ve incrementadas las vías para realizar su derecho en el caso de falta de pago de la deuda garantizada y, así, podría ejercitar la acción real contra los bienes hipotecados, la acción personal contra el vendedor y la acción personal contra el comprador, que, tras su declaración de asumir la deuda y subrogarse en la obligación garantizada … no podría oponerse a ella por la doctrina de los actos propios.»

En definitiva la declaración del comprador al tiempo de la compra de una finca, de que se subroga en la hipoteca que grava la finca, aunque no preste su consentimiento el acreedor hipotecario, es un concepto minutable.

Cuarto. 2. Diferente tratamiento de los préstamos cualificados y no cualificados.

La bonificación derivada de la minutación aplicable a las Viviendas de Protección Oficial o Viviendas Protegidas, sólo estaría justificada si se acreditase el ser «préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente».

En apoyo de este criterio cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 13 de julio de 1999; que, si bien interpretando la norma antecedente de la que ahora se trata, establecía criterios absolutamente aplicables al caso presente.

En tal Resolución se hacía una interpretación de la bonificación entonces vigente: «en el caso de que la inscripción de hipoteca sea requisito imprescindible para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión, que perfectamente se puede trasladar a la ahora aplicable: ser "préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente"»; y así acreditarlo.

Dice la Resolución:

«El objeto del presente recurso consiste en determinar cómo se ha de minutar la inscripción de hipoteca sobre 85 fincas que han obtenido la calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial, y que ha sido constituida por el promotor de las mismas.»

«B*)* Hipoteca: bonificación arancelaria.

En cuanto a la reducción aplicable a la constitución de hipoteca por el promotor sobre viviendas que tienen la calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial, el número 2.5 del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de V. P. O. establecidas por Ley, que no son otras que las recogidas en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda.

Por su parte la regla 6.ª de la Resolución Circular de 24 de febrero de 1981, sobre aplicabilidad del apartado primero del artículo 8 de la Ley 41/1980 a los

préstamos hipotecarios, estableció que la reducción del cincuenta por ciento establecido en dicho precepto procede, solamente, en el caso de que la inscripción de hipoteca sea requisito imprescindible para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión, condición que no existe en el caso objeto de este recurso.

Esta Doctrina ha sido reiteradamente mantenida por esta Dirección General (Resolución de 27 de marzo de 1996) en la que se proclama:

1.º Que el obtener un préstamo hipotecario para la construcción de V. P. O. es una decisión personal del promotor de acuerdo con sus intereses económicos, que, por tanto, debe quedar al margen del proceso que se sigue en la construcción de viviendas y su posterior transmisión, pues evidentemente no tiene carácter de acto necesario como exige el texto legal.

2.º Que no existe obstáculo legal alguno, ni desde el punto de vista material ni desde el punto de vista de la legalidad, que se oponga a la posibilidad de construir y adquirir V. P. O. sin que medie préstamo hipotecario.

3.º Que los préstamos hipotecarios constituyen en la legislación simples estímulos a la construcción por las ventajas que reportan, y la conveniencia para el promotor de sus utilización no debe confundirse con las necesidades que exige el artículo 8.1.

4.º Que es doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia de 23 de julio de 1986) que las exenciones y reducciones o bonificaciones en materia arancelaria, como en materia tributaria, son siempre de interpretación restrictiva o rigurosa, y que, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente.

Por lo tanto, es correcta la aplicación del número 2.2 del arancel que implica una reducción al 75% del número 2.1.

De redacción muy similar es la Resolución de 27 de marzo de 1996, referente a la inscripción de una hipoteca, constituida en garantía de un préstamo concedido al promotor y destinada a financiar la construcción de determinadas viviendas de protección oficial.

En el mismo sentido, aunque interpretando la norma entonces aplicable antecedente de la actual, la Resolución de 8 de noviembre de 1995:

«La reducción de derechos prevista para la inscripción de los actos de cuantía referente a las VPO no es aplicable a la inscripción de la hipoteca constituida sobre ellas,.... ya que solo las viviendas constituidas con préstamos del antes llamado Instituto Nacional de la Vivienda requieren la inscripción de la hipoteca para que la vivienda quede disponible para su primera transmisión. (Resoluciones de 23 de febrero de 1989 y 7 de junio de 1989).»

Cabe citar también las Resoluciones de 19 de septiembre de 1990, 3 de marzo de 1997 y 16 de junio de 1999.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2002 refiriéndose a una venta de VPO establece un criterio aún más estricto:

«La minuta es correcta por cuanto el préstamo no ha sido considerado ni tratado registralmente como cualificado. De la propia escritura, de conformidad con los artículos 3, 4 y 6 del Real Decreto 1186/98, resulta que queda pendiente su acreditación de préstamo cualificado a través de la oportuna Resolución Administrativa, lo que llevará consigo la correspondiente subsidiación de intereses. Además no se ha extendido la correspondiente nota marginal de prohibición de disponer que se precisaría en el caso de que el préstamo fuera cualificado.»

Por fin, las Resoluciones de 14 de octubre de 2005 y 26 de junio de 2006, de idéntico contenido, señalan:

«B) Viviendas protegidas: bonificación en la subrogación en el préstamo hipotecario (requisitos).

La segunda de las cuestiones debatidas se concreta en la falta de aplicación de la reducción del 50% a la subrogación del préstamo hipotecario, y ello porque no consta el carácter de cualificado del préstamo, cuestión que no cabe sino confirmar en la medida en la que tal y como ha reiterado esta Dirección General, y tal y como consta en la normativa fiscal, los beneficios son de aplicación estricta, y sólo procederá en aquellos supuestos en los que se den los requisitos previstos para ello (véase art. 11 de la Instrucción de este Centro Directivo de 22 de mayo de 2002, sobre conversión a euros de los aranceles, que no considera sometido reducción toda subrogación en préstamo hipotecario sobre vivienda de protección oficial, sino sólo «en su caso» el préstamo cualificado). En el presente recurso no se ha obtenido la calificación pertinente para el préstamo, por lo que no puede exigirse la aplicación del beneficio arancelario. Todo ello sin perjuicio del derecho a poder pedir la pertinente devolución en el supuesto de que se obtenga dicha calificación.»

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

Cuarto. 3. Conclusión.

La subrogación pasiva en una hipoteca constituida sobre una Vivienda de Protección Oficial o una Vivienda Protegida, es minutable de la forma siguiente:

– En todo caso:

Se aplica el número 2.2 del Arancel. Que implica una bonificación del 25%.
Se aplica la bonificación del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000.
Se aplica la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo.

– Si no se trata de un préstamo cualificado:

Se aplica la bonificación del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999.
No se aplica la bonificación del 50% prevista en la Ley 41/1980 y en el Real Decreto 2066/2008.

– Si se trata de un préstamo cualificado:

No se aplica la bonificación del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999.
Se aplica la bonificación del 50% prevista en la Ley 41/1980 y en el Real Decreto 2066/2008.
En el presente caso, como indicaba la Resolución del Colegio de Registradores no procede aplicar la reducción del 50% prevista en la Ley 41/1980 de 5 de julio, dado que no consta el carácter cualificado del préstamo. No obstante, dada la prohibición de la *reformatio in peius (cfr.* art. 89.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre), procede mantener el importe que figura en la minuta impugnada.

Quinto. Otros conceptos minutables.

Los recurrentes plantean la improcedencia de la minutación de los asientos que se acaban de señalar, alegando que la disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008 dice «por todos los conceptos».
Este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto. Así en la Resolución de 22 de septiembre de 2009:

«La recurrente parte de un planteamiento erróneo al interpretar la expresión "por todos los conceptos" contenida en dichas normas y reclama que se reforme la minuta expedida puesto que, al tratarse de viviendas protegidas, no procede sino cobrar los conceptos correspondientes por su adquisición, pero no los demás conceptos cobrados.
Sin embargo, tal y como señala la Resolución del colegio aquí recurrida, debe entenderse que las cantidades fijas previstas "por todos los conceptos" para las viviendas de menos de 90 metros cuadrados implican que no pueden ser objeto de reducción alguna dada su condición de importe fijo o tope.

Conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario "los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel", habiendo declarado reiteradamente esta Dirección General (Resoluciones de 01-06-1990, 20-09-1990, 14-10-2005 y 26-06-2006) que los topes fijos no excluyen el devengo de los derechos arancelarios que corresponden por otros conceptos minutables incluidos en los títulos.

Tal es el supuesto del asiento de presentación, de los derechos de tanteo y retracto, prohibición de disponer, de la nota marginal de afección al impuesto y de la nota informativa, por lo que resulta en todo caso correcta su minutación.

Y según tiene declarado este Centro Directivo en Resolución de 19 de octubre de 1998, entre otras, los beneficios arancelarios están siempre referidos a la escala básica del arancel y no a otros conceptos o cantidades fijas relativas a operaciones distintas como el asiento de presentación o afecciones fiscales *(cfr.* número 2 punto 5 del Real Decreto 1427/1989 al dejar a salvo las bonificaciones en materia de Viviendas de Protección Oficial, lo hace dentro del concepto "inscripciones" o número 2).

Es también doctrina de esta Dirección General, así como de la jurisprudencia del TS que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que deben serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo (Resoluciones de 04-06-2001 y 22-05-2003, entre otras)."»

Por lo tanto, procede la minutación, en la forma que se señala en los Fundamentos de Derecho siguientes los siguientes conceptos: Asiento de presentación por medio telemático, novación de hipoteca, prohibición de disponer, derecho de tanteo y retracto, afecciones fiscales, cancelación de afecciones fiscales caducadas y notas simples.

Sexto. Novación de hipoteca.

En cuanto al concepto de novación de hipoteca ha de tomarse en consideración que el devengo de honorarios por este concepto sólo será procedente si la hipoteca inicialmente constituida y en que se han subrogado los adquirentes ha visto modificada alguna de sus cláusulas por consentimiento al efecto prestado por tales adquirentes y el acreedor hipotecario, circunstancias todas ellas concurrentes en el presente supuesto.

En el supuesto que motiva este expediente, ha de partirse de lo establecido en el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que tuvo su entrada en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (12 de mayo de 2012), fue conva-

lidado mediante Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012 y permaneció vigente hasta el día 31 de octubre de 2012 (disposición derogatoria única de la citada Ley 8/2012, de 30 de octubre), y cuyo contenido ha sido íntegramente reproducido por la disposición adicional segunda de la vigente Ley 8/2012, de 30 de octubre. Según dicha disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo:

«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 %, con un mínimo de 24 euros.»

Esta Dirección General ha tenido la oportunidad de pronunciarse, en relación con la modificación arancelaria introducida por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo –reproducida posteriormente por la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre–, en Instrucción de 31 de mayo de 2012, señalando que «el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores. Estas reglas son aplicables a todas las operaciones regístrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por consiguiente, dicho concepto de novación de hipoteca se minutará sobre la base del 60% del capital pendiente al que se aplicará la escala del número 2.1 del arancel y con la reducción al 75% prevista para los préstamos hipotecarios en el número 2.2 del mismo; al resultado obtenido se aplicarán las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999, del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000 en los supuestos de vivienda y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

De conformidad con lo anterior, para determinar los honorarios devengados por dicha operación de novación de hipoteca habrá de tomarse en consideración el capital pendiente de amortización (98.165,92 euros respecto de la finca registral 74.105 y 98.206,10 euros en relación con la finca registral 74.061, cantidades que han sido retenidas por los adquirentes para la

satisfacción de las hipotecas que gravan los inmuebles adquiridos y que han sido aceptadas por el acreedor hipotecario al prestar su consentimiento a la subrogación), ascendiendo la base sobre la que se procederá al cálculo de los honorarios al 60% de dicho capital pendiente (equivalente a 58.899,55 euros respecto de la finca registral 74.105 y 58.923,66 euros en relación con la finca registral 74.061), base sobre la que se aplicará la escala del número 2.1 del Arancel (dando como resultado un importe ascendente a 102,17 euros respecto de la finca registral 74.105 y 102,20 euros en relación con la finca registral 74.061), importe que será reducido al 75% –o, lo que es lo mismo, en un 25%– tal y como prevé el número 2.2 del Arancel (dando lugar a una cuota de 76,63 euros respecto de la finca registral 74.105 y 76,65 euros respecto de la finca registral 74.105), debiendo reducir la cuota obtenida en un 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999 –lo que determina un importe de 57,47 respecto de la finca registral 74.105 euros y 57,49 euros respecto de la finca registral 74.061–, del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000 –que determina una cuantía de 54,60 respecto de la finca registral 74.105 euros y 54,62 euros respecto de la finca registral 74.061– y del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, dando lugar a unos honorarios finales de 51,87 euros respecto de la finca registral 74.105 y 51,88 euros respecto de la finca registral 74.061, cuantías superiores a las contenidas en la minuta impugnada por lo que, dada la imposibilidad de la *reformatio in peius,* ha de entenderse correcta la actuación del Registrador en este punto.

Séptimo. Prohibición de disponer.

Por lo que a la prohibición de disponer se refiere, su acceso al Registro viene determinado por los artículos 7 del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y 15.2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Esta Dirección General se ha pronunciado, entre otras, en Resoluciones de 19 de octubre de 1998, 5 de octubre de 1999 y 3 de julio de 2000, con ocasión de la legislación en materia de Viviendas de Protección Oficial, señalando que las limitaciones dispositivas derivadas de la calificación administrativa del préstamo como cualificado no tienen eficacia real, salvo que se hiciesen constar en el acta de inscripción o por nota marginal (art. 26 de la Ley Hipotecaria).

Así, a través de su constancia registral se refuerza la eficacia legal de la prohibición de disponer vinculando a Registradores futuros e imponiendo el cierre registral a los actos transmisivos. Con ello se cumple además el principio de rogación partiendo de la petición expresa hecha en la escritura para la constancia de las estipulaciones del contrato.

Una vez que la prohibición de enajenar accede al Registro devenga honorarios, con independencia del carácter del asiento, ya sea constitutivo o no, practicándose o no de oficio. Así, lo dispone esta Dirección General en numerosas resoluciones al determinar que el Registro de la Propiedad no es gratuito salvo disposición legal expresa en contrario.

Como ha manifestado esta Dirección General, las notas marginales de prohibición de disponer se minutan con arreglo al número 3.1 del Arancel –dado que se trata de una nota de modificación de derechos inscritos– devengándose el 50% de los derechos que correspondan conforme al número 2 (no siendo de aplicación la reducción del 50% del artículo 8 de la Ley 41/1980, por haberse consignado por nota marginal, que ya conlleva por tal motivo tal reducción –*cfr.* Resolución de 19 de noviembre de 2012– ni las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999 y del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000, puesto que no se contempla su aplicación a los supuestos de extensión de nota marginal de prohibición de disponer y dado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y, entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003).

Por tanto, tomando como base el valor de cada una de las fincas (123.451,50 euros respecto de la finca registral 74.105 y 123.940,34 euros en cuanto a la finca registral 74.061), sobre el mismo se aplicará la escala del número 2.1 del Arancel (resultando una cuantía de 151,19 euros y 151,55 euros respectivamente), reduciéndose el resultado obtenido en el 5% previsto en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, lo que determinará un importe ascendente a 143,63 euros con relación a la finca registral 74.105 y 143,98 euros con relación a la finca registral 74.061. Dichos importes deberán ser reducidos en un 50%, dando lugar a unos honorarios finales ascendentes a 71,81 euros con relación a la finca registral 74.105 y 71,99 euros con relación a la finca registral 74.061, debiendo por tanto rectificar las facturas impugnadas en este punto.

Octavo. Derechos de tanteo y retracto.

En cuanto a los conceptos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma, según resulta de los artículos 7 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y 15.2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma

de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y del Suelo su reflejo registral está previsto mediante la práctica de una nota marginal.

Desde el punto de vista arancelario, que es de lo que se trata en este expediente, la consignación de que las viviendas señaladas tienen el régimen de protección pública, conllevan la inscripción registral de determinados derechos de tanteo y retracto –como dos derechos – que son objeto de publicidad registral con la eficacia que ahora no se prejuzga pero que arancelariamente son relevantes.

La forma de minutación es la siguiente, siguiendo el criterio de la Resolución del Subsecretario de Justicia de 19 de noviembre de 2012:

– Base: Debe tomarse como base la tercera parte del valor de la vivienda conforme a la valoración que de estos derechos se hace en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

– Número aplicable del Arancel: Puede minutarse de dos formas diferentes, con un resultado igual:

Como Nota Marginal. Número 3.1. Esto es, el 50% del número 2.1.
Como inscripción. Número 2.3 *a).* Esto es, el 50% del número 2.1.

En consecuencia, debe considerarse correctamente formulada la minuta por el Registrador.

Noveno. Presentación telemática.

En cuanto al concepto «Presentación», la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de Operaciones, cualquiera que sea la forma de presentación del documento –en este caso telemática–, devengará unos honorarios de 6,010121 euros por cada asiento de presentación practicado (incluida, en su caso, la nota de despacho o denegación o suspensión), de conformidad con el número 1 del Arancel. Al respecto, en la minuta 679/2013 se devengan honorarios por la extensión de un asiento de presentación –lo cual es correcto–, mientras que en la minuta 527/2013 se minutan dos asientos de presentación, por lo que dicha minutación sólo será correcta si se han extendido, efectivamente, dos asientos de presentación en tal caso (por ejemplo, por haber caducado el practicado en primer lugar).

En cuanto a la comunicación telemática de la extensión del asiento de presentación hay que tener en cuenta que como consecuencia de la presentación telemática del documento, el Registrador está obligado legalmente a notificar telemáticamente la extensión del correspondiente asiento de presentación el mismo día en que se hubiera practicado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2001 y 248.3 de la Ley Hipotecaria. Dicha notificación constituye el medio adecuado para acreditar fehacientemente por el Registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad y práctica de un asiento de presentación determinado, por lo que en la medida que la misma se produce en cum-

plimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable (dado que está habilitada, además de por los preceptos legales antes indicados, por el artículo 225 de la Ley Hipotecaria y por el propio artículo 227 de la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas, así como por los artículos 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario) y dado su contenido, constituye una auténtica certificación del asiento de presentación expedida bajo responsabilidad del certificante –conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria–, por lo que ha de encuadrarse dentro del concepto de otras certificaciones del número 4.1.*e)* del Arancel, devengando 6,010121 euros, como expresamente reconoce este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de junio de 2003. En el presente caso, el Registrador parece minutar este punto bajo el concepto de «Comunicaciones» por un importe único de 6,010121 euros en relación con la minuta 527/2013 –lo cual es correcto–, mientras que en la minuta 679/2013 se devengan 12,020242 euros por tal concepto, estimando justificado el devengo de 6,010121 euros y desconociendo a qué corresponde la cuantía de 6,010121 euros, por lo que en su caso deberá rectificarse la factura impugnada en cuanto a dicha segunda cuantía de 6,010121 euros.

En los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, procede el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones (número 4.1.e del Arancel): efectivamente, la nota de despacho que el Registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y que se entiende incluida en el número 1 del Arancel, fue la que el Registrador envió al notario autorizante, remitente de la copia electrónica; si se aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.*e)* del arancel, con devengo de 6,010121 €, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994. En este punto, se minuta un importe de 6,010121 euros por el concepto «Certificado derecho inscrito» en la minuta número 679/2012, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Décimo. «3.3 Nota afección».

Se ha minutado bajo el concepto «nota afección» la nota marginal de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, prevista en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, que el Registrador extiende de oficio en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso y el arancel de los Registradores se refiere expresamente a la nota de afección en garantía de débitos fiscales en el número 3.3, señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta en este punto.

Por su parte, el cobro de la cancelación de doce notas de afección fiscal por transcurso de su plazo de duración viene justificado por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Asimismo, en cuanto a la persona obligada a su pago, es preciso acudir a la regla octava del Anexo II del Arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

De lo anterior resulta el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al Arancel, de quien presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados, devengándose un importe de 3,005061 euros por cada una de ellas, conforme al número 3.3 del Arancel, y por una sola vez; ahora bien, una vez canceladas dichas cargas, no es admi-

sible el devengo de honorarios por la extensión de nota de referencia en que se haga constar la cancelación por caducidad de cargas que graven las fincas transmitidas por procedencia de su finca matriz, por lo que al menos el importe devengado en una de las dos minutas (si no en las dos) por tal concepto ha sido indebidamente cobrada, debiendo rectificarse la minuta impugnada en el sentido indicado.

Décimo primero. Nota marginal de no aportación de la referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así

como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera (14 de de febrero de 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el Número 3.2 del arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la Norma Novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el Arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la Norma Novena del Arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la Norma Novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el Arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose en este punto el presente recurso.

Décimo segundo. Nota simple informativa.

En relación con el concepto «4.1F Nota simple informativa», no cabe entender la misma como abuso de derecho alguno por parte del Registrador sino como obligación legal del mismo al amparo del actual art. 19 bis de la

Ley Hipotecaria que impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título» (de este modo, en el presente caso hay alteración en el estado de titularidad cargas consecuencia de la registración de la cancelación de hipoteca y la consiguiente extensión de la correspondiente nota marginal de afección fiscal).

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002), de las que resulta que la expedición de dicha nota simple constituye una obligación legal del Registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, con independencia de si ha habido o no petición del interesado y en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca: por consiguiente, desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, el cual está expidiendo publicidad formal y por tanto debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel –número 4.1.f–, es decir, 3,005061 euros por cada nota simple informativa (en este caso, dos en relación con cada una de las operaciones registrales que devengaron los honorarios reflejados en cada minuta impugnada), siendo correcta la minutación que de la misma se realiza en la factura impugnada.

En el caso objeto de recurso, hay alteración en el estado de cargas por la nota de afección practicada, entendiéndose en este sentido que no procederá la expedición de nota simple informativa si la liquidación del impuesto fuese definitiva, pero sí cuando sea provisional y se ponga la correspondiente nota de afección fiscal como ocurre en el presente caso. Por ello ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Décimo tercero. Nota simple de información continuada.

En cuanto al concepto «Nota título», hace referencia a la nota simple de información continuada. Pues bien, la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la Instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del Anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1 f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del Anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota sim-

ple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –arts. 6 *d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

En definitiva y como consecuencia de lo anteriormente indicado, en el presente expediente consta la expedición de dos notas simples de información continuada respecto de cada una de las operaciones que devengas los honorarios reflejados en las minutas impugnadas, devengándose 6,010121 euros por cada una de ellas, siendo por tanto la actuación del Registrador correcta en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don..... y doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Olvera.

HECHOS

I

Mediante escrito de fecha 13 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de febrero de 2013, doña....., impugna la minuta número 101, girada por el Registro de la Propiedad de Olvera, por importe de 294,31 euros.

La recurrente señala que no está conforme con dos conceptos que se han aplicado en la minuta que son el de «Cancelación prórrogas embargo» y el de «Cancelación limitación 207 LH».

Con relación al concepto de «Cancelación prórroga embargo» señala que el mandamiento presentado en el Registro ordena la cancelación del embargo trabado sobre las fincas que cita. Dicho embargo no es más que un derecho del acreedor para garantizar el cobro de una deuda que con el objeto de avisar a terceros y vincularles en caso de llevar a cabo alguna operación sobre esas fincas, se hace constar en el Registro a través de un asiento concreto cual es el de anotación preventiva.

Dicha anotación tiene un plazo concreto dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, durante el que se presume que el acreedor podrá realizar su crédito con mejor o peor fortuna. Para el caso en que no haya podido la ley también prevé la posibilidad de prorrogarlo por otro tiempo igual, siempre que la presentación de la prórroga se haga en tiempo oportuno y durante la vigencia de aquel asiento. La recurrente señala en su escrito que la anotación preventiva de prórroga practicada es esencial para que se mantenga la de embargo que por aquella permite a ésta cuatro años más de vigencia.

Continúa señalando la recurrente que es evidente que la anotación de prórroga no genera derecho alguno, ni siquiera complementario, al ya existente por la anotación a prorrogar o prorrogada. Teniendo en cuenta que la anotación de prórroga no tiene vigencia propia, ni añade nada nuevo al derecho anotado, concluye que no puede ser cancelado y minutado de manera separada de la propia anotación de embargo.

También señala que el mandamiento de cancelación expresa que se «acuerda la cancelación» del embargo y no dice «que se cancelen los embargos». Por lo que sólo hay un embargo, con independencia de cuántas anotaciones se hayan necesitado para mantener su efectividad registral.

Finalmente, cita el artículo 206.2.º del Reglamento Hipotecario, señalando que dicho artículo cuando habla de cancelación de anotaciones preventivas cuando se mandare alzar el embargo, se debe sobreentender que se está refiriendo al asiento en que efectivamente se consignó tabularmente. Asiento que, dice, debe referirse a los sucesivos asientos dimanantes del embargo, ya que además dispararía los costes económicos de un asiento provisional como es la anotación.

Con relación a la «cancelación de las limitaciones del artículo 207 LH» la recurrente tampoco está de acuerdo y argumenta:

El Registro de la Propiedad español es un registro de derechos, por lo que la cancelación de un derecho caducado no añade nada a la esencia del mismo, como tampoco su constitución, máxime cuando esa limitación viene impuesta por ley y las consecuencias de la falta de constancia registral de dicha limitación, nada añadirían ni al asiento ni al hipotético ejercicio de los derechos derivados de aquella. (Cita STS de 22 de enero de 2010 y la de 18 de abril de 2000, en cuya virtud se viene a decir que la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria no entraña la imposición de ninguna carga o gravamen.

El legislador no puede prever cuántos casos o situaciones puedan aparecer en el proceso de minutación de los documentos que acceden al Registro y se asume que el Registrador debe cobrar por lo que hace en los libros a su cargo, pero no ha de olvidarse tampoco que el arancel dice que debe cobrarse sólo por lo que el mismo contemple.

En este caso se minuta la cancelación como si fuera una nota marginal modificativa, pero lo cierto es que dicha nota no modifica realmente nada, por cuanto el hecho (la limitación del artículo 207) se genera por la práctica y desde la fecha de la inscripción, y culmina transcurridos dos años desde la misma. Es decir, la nota cancelatoria, una vez transcurrido ese plazo, no añade nada al derecho dominical inscrito ni le resta valor. Por ello la práctica

de la nota no es necesaria, debe considerarse superflua, en todo caso sería una mera nota de referencia y no debería generar honorarios.

Por último, advierte la recurrente como defecto de forma el que se ha señalado como base un valor declarado sin especificar cuál de las fincas sobre las que se ha practicado operación registral es sobre la que se ha llevado a cabo lo actuado y su falta de constancia en la nota de despacho.

II

Don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, emite el correspondiente informe de fecha 27 de febrero de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado respecto del contenido del informe del Registrador, se refiere únicamente a aquellos extremos de la minuta que han sido impugnados por la recurrente y son objeto de recurso.

1.º Cita el artículo 589 del RH y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1992, que señala que para determinar cuáles son los conceptos minutables de cada operación habrá que estar a lo que efectivamente se inscribe. En este caso se trata de la toma de razón de la cancelación de anotaciones de prórroga de una anotación preventiva y de la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

2.º Conforme a Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 14 de junio de 2011, «es correcta la actuación del Registrador al minutar por el asiento de cancelación de las tres anotaciones practicadas al existir registralmente tres asientos de anotación». Cita también la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2012 que afirma de manera rotunda que «es correcta la actuación del Registrador al minutar por el asiento de cancelación de las tres anotaciones practicadas (la inicial más las dos prórrogas)». Cita además la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2002.

3.º Respecto del segundo motivo de impugnación, señala la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 11 de septiembre de 2012, que afirma que respecto de la cancelación de asientos caducados, resuelta entre otras por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de agosto de 2010, debe recordarse el artículo 353 del Reglamento Hipotecario que ordena la cancelación de asientos caducados cuando se expida certificación o se practique un asiento sobre la finca de que se trate, y que estos asientos de cancelación practicados deben cobrarse conforme a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto al defecto de forma invocado, el Registrador manifiesta que la base para el cálculo de honorarios viene dada por el valor de la finca sobre la que se hizo la cancelación, y que es cierto que no se hizo constar dicha circunstancia en la nota de despacho del título procediendo a su rectificación.

III

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

La recurrente presenta escrito de alegaciones de 21 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 25 de marzo de 2013 en el que reitera las manifestaciones realizadas en su escrito de impugnación.

Asimismo, en dicho escrito manifiesta que se infiere de la misma esencia de la anotación de prórroga que se habla de un solo derecho a cancelar, pues no podría practicarse aquélla de no estar vigente la anotación de embargo. Cancelada la anotación de embargo debe también entenderse cancelada la de prórroga. Por lo que no puede sostenerse como hace el Registrador que la cancelación de la anotación de prórroga deba sujetarse al arancel.

En cuanto a la cancelación de la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, manifiesta que esta limitación viene impuesta por la Ley Hipotecaria y su caducidad también, reiterando lo dispuesto en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación de fecha 28 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de junio de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma y se ratifica en cuantas alegaciones se hicieron en el escrito de impugnación y en el de alegaciones posteriores, destacando:

– La anotación de prórroga no tiene valor *per se* al margen de la anotación del embargo.
– La anotación de prórroga no genera derecho alguno por si misma susceptible de vida propia al margen de la anotación prorrogada.
– Sólo hay un procedimiento anotado (en vigor por las sucesivas prórrogas) por lo que sólo se ha generado un asiento de cancelación.
– Respecto de la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, al venir esta impuesta por la ley que delimita asimismo su vigencia, no precisa inscripción registral, sino sólo constancia como parte de un determinado asiento (el de inmatriculación).
– No genera derechos, ni disminuye los inscritos, sino que sólo puede propiciarlos, por lo que no es un concepto minutable.

Añade que, en el presente caso, lo que se ha registrado es sólo una cancelación, de una anotación de embargo en un procedimiento y que precisamente está vigente por la última anotación de prórroga. En el presente recurso no se está discutiendo que el interesado se haya opuesto a una cancelación de anotación de prórroga, o que el Registrador no debiera llevar a cabo la misma, o que lo haya hecho por asiento de inscripción, de anotación o de nota marginal, sino que lo que se critica, es que estando vigente una carga en una finca por una anotación, si ésta se ha prorrogado por una o dos veces más, la finca sigue teniendo aquella misma carga y no otras más, por lo que a la inversa en el momento de cancelación, lo que debe cancelarse es aquella carga, y no tantas cargas como anotaciones. Cancelando la anotación de embargo, inmediatamente las de prórroga pierden todo valor y virtualidad y tan sólo necesitarían una nota de referencia, nota que no debería cobrarse con arreglo al número 3.4 del arancel.

El Registrador y el Colegio de Registradores equiparan cada anotación a una carga distinta, y considerando que se trata de una única carga está cobrándose tres veces por el mismo concepto.

En cuanto a la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria considera que no es un asiento en el sentido que permita su limitación, sino que sólo es una cualidad peculiar de otro asiento (el de inmatriculación y en su caso el de inscripción). Añade que la limitación viene impuesta por la ley y por lo tanto su constancia en el Registro y su consiguiente cancelación por caducidad sólo deberían hacerse como referencia, sin necesidad de mayor publicidad. Como consecuencia de ello no es procedente su minutación.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 19 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de junio de 2013, el Registrador ratifica los hechos y fundamentos de derecho que se hicieron constar en su informe de fecha 27 de febrero de 2013, y asimismo en los fundamentos de derecho de la Resolución del Colegio de Registradores de fecha 7 de mayo de 2013 que ahora es objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 207 de la Ley hipotecaria y 353, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2010 y de 15 de enero de 2011; Resolución de la Subsecretaría de Estado de Justicia de 19 de noviembre de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1988, 20 de abril de 1995, 3 y 18 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002, 15 de julio de 2010, 22 de noviembre de 2010, 11 de enero de 2011, 20 de octubre de 2011, 30 de octubre de 2012 y 12 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute la correcta minutación de cuatro cancelaciones de anotaciones de prórroga de embargo y la cancelación del concepto de limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

Hay que recordar, que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el Registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010, entre otras: «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Cancelación de anotaciones de prórroga de embargo.

Para determinar la base en la cancelación de embargos y prórrogas debe tenerse en cuenta la Norma tercera del anexo II del arancel que establece que «1. Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación. 2. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador».

Como ha señalado este Centro Directivo en otras ocasiones esta Norma tercera del anexo II del arancel se ha de entender aplicable no sólo a la minutación de la práctica de anotaciones de embargo, sino también a la minutación de la cancelación de dichas anotaciones y en su caso a la de las correspondientes prórrogas.

En el presente caso nos encontramos con la cancelación de una anotación de embargo que recae sobre cuatro fincas. Ha de aplicarse en primer lugar, en cuanto que es regla especial, el número 2 de la Norma tercera del anexo II del arancel, que establece que siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la suma del embargo entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador.

Una vez practicada dicha distribución, hay que tener en cuenta el límite previsto en el número 1 de dicha Norma tercera, según el cual para la regulación de los derechos devengados se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzase a cubrir dicha suma, y si no alcanzase, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real

sobre que el que recaiga la anotación. De manera que si el valor de cada finca considerado individualmente es inferior al resultante de dividir el total de la responsabilidad entre el número de fincas, el Registrador habrá de tomar dicho valor para determinar los honorarios.

De este modo se ha pronunciado esta Dirección General en diversas ocasiones entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002 y en la de 30 de octubre de 2012.

Es correcta la actuación del Registrador al minutar por el asiento de cancelación de las dos anotaciones practicadas (la inicial más la prórroga), en cada una de las cuatro fincas registrales. La Resolución de 25 de octubre de 2002 de esta Dirección General, fundándose en los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario dice literalmente que es doctrina de este Centro Directivo que el devengo de honorarios conforme al arancel resulta, precisamente, de la práctica de los asientos regístrales independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

En concreto la Resolución de 18 de febrero de 1999 afirmaba que «La anotación preventiva de embargo es una garantía registral con una vigencia temporal limitada que, sin embargo, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puede ser prorrogada por mandato de las Autoridades que la decretaron. De esta manera se evita la caducidad del asiento por el mero transcurso del tiempo y se consigue la prolongación de la prioridad conseguida con carácter indefinido, ya que, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 21 del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, ya no se podrá cancelar la anotación por caducidad después de vencida la prórroga, hasta que recaiga resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga se hubiesen ordenado. Por ello, la prórroga no es un asiento carente de nuevo contenido, sino que es imprescindible, en tanto no finalice el procedimiento, para que el que tenga anotado su derecho conserve frente a tercero la garantía registral que había obtenido con la primera anotación, y evite la caducidad de ésta por el mero transcurso del tiempo». Refiriéndose en ese caso a un supuesto de práctica de prórroga de anotación de embargo, pero aplicable al caso presente de cancelación de esas prórrogas.

Respecto a la minutación de la cancelación de las prórrogas de la anotación preventiva, las Resoluciones de 14 de febrero de 1995 y 18 de febrero del 1999 dispusieron respecto a la base el mismo criterio que se acaba señalar.

Tercero. Bases aplicadas a la cancelación.

En el presente caso se ha dividido entre cuatro la suma total por la que se libró el mandamiento, 16.828,34 euros según resulta de la documentación obrante en el expediente, y se ha dividido entre cuatro dando lugar a la base –de 4207,08 euros– que se ha fijado para minutar la cancelación del embargo sobre las cuatro fincas y que es inferior al valor de las fincas.

En la minutación de la cancelación de las prórrogas no se ha hecho constar base alguna entendiéndose por tanto que se aplica el primer tramo de la base

aplicable, que sería la misma que para la cancelación del embargo, dando lugar por tanto al mínimo irreductible de 24,04 euros por cada una de ellas.

Aplicando estas bases y teniendo en cuenta que se trata de asientos de cancelación efectivamente practicados, es correcta la actuación del Registrador en la minutación de las anotaciones de prórroga y debe confirmarse en este punto la Resolución del Colegio de Registradores que se recurre.

Cuarto. Cancelación de la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

Respecto de esta cuestión ha tenido oportunidad este Centro Directivo de pronunciarse en diversas ocasiones. La reciente Resolución de 12 de febrero de 2013, en un caso similar, en que se discutía la procedencia del cobro del concepto de cancelación de las limitaciones del artículo 207 de la Ley Hipotecaria señala que «Respecto a dicho concepto ha de tomarse en consideración que si bien es cierto que la suspensión de los efectos de la fe pública registral no constituye una carga o gravamen sino una auténtica limitación legal *(cfr.* Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de abril de 2000, 20 de enero de 2010 o 15 de enero de 2011, entre otras), no puede obviarse que tal limitación debe comprenderse tanto en el acta de inscripción como en los diversos medios de publicidad (certificaciones, notas simples informativas) expedidos por el Registrador competente. Pues bien, ello implica que una vez que haya transcurrido el indicado plazo de dos años y, por consiguiente, tales limitaciones dejen de surtir efecto, deba procederse a la cancelación de las mismas y no deban incluirse en los diversos instrumentos de publicidad que puedan ser emitidos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario (al igual que ocurriría, por ejemplo, con aquellas otras limitaciones impuestas por la ley –como pudieran ser las derivadas del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 en materia de viviendas protegidas–).

En relación con ello, esta Dirección General se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio de dicho precepto y la manera de minutarse. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta, pudiendo proceder del mismo modo cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos, cargas o limitaciones caducadas, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre

albedrío del Registrador. No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario*:*

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General, en numerosas resoluciones, que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción. Tales cancelaciones se llevarán a cabo mediante una nota marginal de extinción de un derecho inscrito que es minutable conforme al número 3.1 del arancel que dispone «por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50% de los derechos del número 2», como ya aplicó esta Dirección General en un caso de «cancelación por caducidad de nota marginal en Resolución de 22 de noviembre de 2010».

Atendiendo a esta doctrina cabe afirmar que en el presente caso el Registrador ha minutado correctamente este concepto puesto que ha aplicado el mencionado número 3.1 del arancel sobre la base que viene determinada por el valor de la finca. Debe confirmarse la Resolución del Colegio de Registradores recurrida también en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Olvera.

HECHOS

I

Mediante escrito de fecha 13 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de febrero de 2013, doña....., impugna la minuta número 100 A, girada por el Registro de la Propiedad de Olvera, por importe de 222,37 euros.

La recurrente señala que no está conforme con el concepto que se ha aplicado en la minuta de «2.1 RB Cancelación de prórrogas de embargo».

Con relación al concepto de «Cancelación prórroga embargo» señala que el mandamiento presentado en el Registro ordena alzar el embargo trabado sobre las fincas que cita. Dicho embargo no es más que un derecho del acreedor para garantizar el cobro de una deuda que con el objeto de avisar a terceros y vincularles en caso de llevar a cabo alguna operación sobre esas fincas, se hace constar en el Registro a través de un asiento concreto cual es el de anotación preventiva.

Dicha anotación tiene un plazo concreto dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, durante el que se presume que el acreedor podrá realizar su crédito con mejor o peor fortuna. Para el caso en que no haya podido la ley también prevé la posibilidad de prorrogarlo por otro tiempo igual, siempre que la presentación de la prórroga se haga en tiempo oportuno y durante la vigencia de aquel asiento. La recurrente señala en su escrito que la anotación preventiva de prórroga practicada es esencial para que se mantenga la de embargo que por aquella permite a ésta cuatro años más de vigencia.

Continúa señalando la recurrente que es evidente que la anotación de prórroga no genera derecho alguno, ni siquiera complementario, al ya existente por la anotación a prorrogar o prorrogada. Teniendo en cuenta que la anotación de prórroga no tiene vigencia propia, ni añade nada nuevo al derecho anotado, concluye que no puede ser cancelado y minutado de manera separada de la propia anotación de embargo.

También señala que el mandamiento de cancelación expresa que se «acuerda la cancelación» del embargo y no dice «que se cancelen los embargos». Por lo que sólo hay un embargo, con independencia de cuántas anotaciones se hayan necesitado para mantener su efectividad registral.

Finalmente, cita el artículo 206.2.º del Reglamento Hipotecario, señalando que dicho artículo cuando habla de cancelación de anotaciones preventivas cuando se mandare alzar el embargo, se debe sobreentender que se está refiriendo al asiento en que efectivamente se consignó tabularmente. Asiento que, dice, debe referirse a los sucesivos asientos dimanantes del embargo, ya que además dispararía los costes económicos de un asiento provisional como es la anotación.

II

Don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, emite el correspondiente informe de fecha 27 de febrero de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado respecto del contenido del informe del Registrador, se refiere únicamente a aquellos extremos de la minuta que han sido impugnados por la recurrente y son objeto de recurso.

1.º Cita el artículo 589 del RH y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1992, que señala que para determinar cuáles son los conceptos minutables de cada operación habrá que estar a lo que efectivamente se inscribe. En este caso se trata de la toma de razón de la cancelación de anotaciones de prórroga de una anotación preventiva.

2.º Conforme a Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 14 de junio de 2011, «es correcta la actuación del Registrador al minutar por el asiento de cancelación de las tres anotaciones practicadas al existir registralmente tres asientos de anotación». Cita también la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2012 que afirma de manera rotunda que «es correcta la actuación del Registrador al minutar por el asiento de cancelación de las tres anotaciones practicadas (la inicial más las dos prórrogas)». Cita además la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2002 que se funda en los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

III

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

La recurrente presenta escrito de alegaciones de 21 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 25 de marzo de 2013 en el que reitera las manifestaciones realizadas en su escrito de impugnación.

Asimismo, en dicho escrito manifiesta que se infiere de la misma esencia de la anotación de prórroga que se habla de un solo derecho a cancelar, pues no podría practicarse aquélla de no estar vigente la anotación de embargo. Cancelada la anotación de embargo debe también entenderse cancelada la de prórroga. Por lo que no puede sostenerse como hace el Registrador que la cancelación de la anotación de prórroga deba sujetarse al arancel.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación de fecha 28 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de junio de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma y se ratifica en cuantas alegaciones se hicieron en el escrito de impugnación y en el de alegaciones posteriores, destacando:

– La anotación de prórroga no tiene valor *per se* al margen de la anotación del embargo.
– La anotación de prórroga no genera derecho alguno por si misma susceptible de vida propia al margen de la anotación prorrogada.
– Sólo hay un procedimiento anotado (en vigor por las sucesivas prórrogas) por lo que sólo se ha generado un asiento de cancelación.

Añade que, en el presente caso, lo que se ha registrado es sólo una cancelación, de una anotación de embargo en un procedimiento y que precisamente está vigente por la última anotación de prórroga. En el presente recurso no se está discutiendo que el interesado se haya opuesto a una cancelación de anotación de prórroga, o que el Registrador no debiera llevar a cabo la misma, o que lo haya hecho por asiento de inscripción, de anotación o de nota marginal, sino que lo que se critica, es que estando vigente una carga en una finca por una anotación, si ésta se ha prorrogado por una o dos veces más, la finca sigue teniendo aquella misma carga y no otras más, por lo que a la inversa en el momento de cancelación, lo que debe cancelarse es aquella carga, y no tantas cargas como anotaciones. Cancelando la anotación de embargo, inmediatamente las de prórroga pierden todo valor y virtualidad y tan sólo necesitarían una nota de referencia, nota que no debería cobrarse con arreglo al número 3.4 del arancel.

El Registrador y el Colegio de Registradores equiparan cada anotación a una carga distinta, y considerando que se trata de una única carga está cobrándose tres veces por el mismo concepto.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 19 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de junio de 2013, el Registrador ratifica los hechos y fundamentos de derecho que se hicieron constar en su informe de fecha 27 de febrero de 2013, y asimismo en los fundamentos de derecho de la Resolución del Colegio de Registradores de fecha 7 de mayo de 2013 que ahora es objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 207 de la Ley hipotecaria y 353, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2010 y de 15 de enero de 2011; Resolución de la Subsecretaría de Estado de Justicia de 19 de noviembre de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1988, 20 de abril de 1995, 3 y 18 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002, 15 de julio de 2010, 22 de noviembre de 2010, 11 de enero de 2011, 20 de octubre de 2011 y 30 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute la correcta minutación de la cancelación de anotaciones de prórroga de embargo sobre cuatro fincas.

Hay que recordar, que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el Registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010, entre otras: «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Cancelación de anotaciones de prórroga de embargo.

Para determinar la base en la cancelación de embargos y prórrogas debe tenerse en cuenta la Norma tercera del anexo II del arancel que establece que «1. Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación. 2. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador».

Como ha señalado este Centro Directivo en otras ocasiones esta Norma tercera del anexo II del arancel se ha de entender aplicable no sólo a la minutación de la práctica de anotaciones de embargo, sino también a la minutación

de la cancelación de dichas anotaciones y en su caso a la de las correspondientes prórrogas.

En el presente caso nos encontramos con la cancelación de una anotación de embargo que recae sobre cuatro fincas. Ha de aplicarse en primer lugar, en cuanto que es regla especial, el número 2 de la Norma tercera del anexo II del arancel, que establece que siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la suma del embargo entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador.

Una vez practicada dicha distribución, hay que tener en cuenta el límite previsto en el número 1 de dicha Norma tercera, según el cual para la regulación de los derechos devengados se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzase a cubrir dicha suma, y si no alcanzase, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre que el que recaiga la anotación. De manera que si el valor de cada finca considerado individualmente es inferior al resultante de dividir el total de la responsabilidad entre el número de fincas, el Registrador habrá de tomar dicho valor para determinar los honorarios.

De este modo se ha pronunciado esta Dirección General en diversas ocasiones entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002 y en la de 30 de octubre de 2012.

Es correcta la actuación del Registrador al minutar por el asiento de cancelación de las dos anotaciones practicadas (la inicial más la prórroga), en cada una de las cuatro fincas registrales. La Resolución de 25 de octubre de 2002 de esta Dirección General, fundándose en los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario dice literalmente que es doctrina de este Centro Directivo que el devengo de honorarios conforme al arancel resulta, precisamente, de la práctica de los asientos regístrales independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

En concreto la Resolución de 18 de febrero de 1999 afirmaba que «La anotación preventiva de embargo es una garantía registral con una vigencia temporal limitada que, sin embargo, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puede ser prorrogada por mandato de las Autoridades que la decretaron. De esta manera se evita la caducidad del asiento por el mero transcurso del tiempo y se consigue la prolongación de la prioridad conseguida con carácter indefinido, ya que, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 21 del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, ya no se podrá cancelar la anotación por caducidad después de vencida la prórroga, hasta que recaiga resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga se hubiesen ordenado. Por ello, la prórroga no es un asiento carente de nuevo contenido, sino que es imprescindible, en tanto no finalice el procedimiento, para que el que tenga anotado su derecho conserve frente a tercero la garantía registral que había obtenido con la primera anotación, y evite la caducidad de ésta por el mero transcurso del tiempo». Refiriéndose en ese caso a un

supuesto de práctica de prórroga de anotación de embargo, pero aplicable al caso presente de cancelación de esas prórrogas.

Respecto a la minutación de la cancelación de las prórrogas de la anotación preventiva, las Resoluciones de 14 de febrero de 1995 y 18 de febrero del 1999 dispusieron respecto a la base el mismo criterio que se acaba señalar.

Tercero. Bases aplicadas a la cancelación.

En el presente caso se ha dividido entre cuatro la suma total por la que se libró el mandamiento, 16.828,34 euros según resulta de la documentación obrante en el expediente, y se ha dividido entre cuatro dando lugar a la base –de 4207,08 euros– que se ha fijado para minutar la cancelación del embargo sobre las cuatro fincas y que es inferior al valor de las fincas.

En la minutación de la cancelación de las prórrogas no se ha hecho constar base alguna entendiéndose por tanto que se aplica el primer tramo de la base aplicable, que sería la misma que para la cancelación del embargo, dando lugar por tanto al mínimo irreductible de 24,04 euros por cada una de ellas.

Aplicando estas bases y teniendo en cuenta que se trata de asientos de cancelación efectivamente practicados, es correcta la actuación del Registrador en la minutación de las anotaciones de prórroga y debe confirmarse la Resolución del Colegio de Registradores que se recurre.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013, don....., impugna la factura número 4930/2012, por un importe de 622,23 €, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito el recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 70,96 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comu-

nes+3,78 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los m2 de la cochera no son, evidentemente útiles. Los m2 útiles reales de la vivienda+cochera (según medición)+trastero, suman en total 84,6 m^2 (70,96+9,86+3,78 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 15 de noviembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de Gestores Administrativos Reunidos, S.A., acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 14 de noviembre de 2013 por el que se procedió al pago de dicha minuta en unión de otras más relativas a otras facturas pendientes de la presentante que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.
2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 23 de febrero de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 15 de noviembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 23 de abril de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 24 de abril de 2013, el recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el

criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación el recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia el recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los m^2 útiles con elementos comunes, es decir, m^2 construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, m^2 «útiles» y «m^2 con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 7 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación con fecha 30 de mayo de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia

el día 1 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 4 de marzo de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 15 de noviembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador al expediente y de la copia del cheque incorporado.

– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 23 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2013.

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

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

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo res-

ponsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 15 de noviembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 23 de febrero de 2013, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Olvera.

HECHOS

I

Mediante escrito de fecha 16 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de abril de 2013, doña....., impugna la minuta número 513 A, girada por el Registro de la Propiedad de Olvera, por importe de 240,56 euros.

La recurrente considera que el mandamiento presentado ordena alzar el embargo trabado sobre las fincas que cita. Dicho embargo no es más que un derecho del acreedor para garantizar el cobro de una deuda que con el objeto de avisar a terceros y vincularles en caso de llevar a cabo alguna operación sobre esas fincas, se hace constar en el Registro a través de un asiento concreto cual es el de anotación preventiva.

Dicha anotación tiene un plazo concreto dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, durante el que se presume que el acreedor podrá realizar su crédito con mejor o peor fortuna. Para el caso en que no haya podido la ley también prevé la posibilidad de prorrogarlo por otro tiempo igual, siempre que la presentación de la prórroga se haga en tiempo oportuno y durante la vigencia de aquel asiento. La recurrente señala en su escrito que la anotación preventiva de prórroga practicada es esencial para que se mantenga la de embargo que por aquella permite a ésta cuatro años más de vigencia.

Continúa señalando la recurrente que es evidente que la anotación de prórroga no genera derecho alguno, ni siquiera complementario, al ya existente por la anotación a prorrogar o prorrogada. Teniendo en cuenta que la anotación de prórroga no tiene vigencia propia, ni añade nada nuevo al derecho anotado, concluye que no puede ser cancelado y minutado de manera separada de la propia anotación de embargo.

También señala que el mandamiento de cancelación expresa que se «acuerda la cancelación» del embargo y no dice «que se cancelen los embargos». Por lo que sólo hay un embargo, con independencia de cuántas anotaciones se hayan necesitado para mantener su efectividad registral.

Finalmente, cita el artículo 206.2.º del Reglamento Hipotecario, señalando que dicho artículo cuando habla de cancelación de anotaciones preventivas cuando se mandare alzar el embargo, se debe sobreentender que se está refiriendo al asiento en que efectivamente se consignó tabularmente. Asiento que, dice, debe referirse a los sucesivos asientos dimanantes del embargo, ya que además dispararía los costes económicos de un asiento provisional como es la anotación.

Tampoco está de acuerdo la recurrente en la aplicación del concepto «dictamen Geobase finca 8099». No cabe aplicar cobro de dictamen por suponer la actuación una duplicidad de la actuación catastral que ya viene establecida *ex lege* y no ser concepto contemplado en el arancel.

II

Don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, emite el correspondiente informe de fecha 27 de febrero de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que siguiendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado respecto del contenido del informe del Registrador, se refiere únicamente a aquellos extremos de la minuta que han sido impugnados por la recurrente y son objeto de recurso.

1.º Cita el artículo 589 del RH y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1992, que señala que para determinar cuáles son los conceptos minutables de cada operación habrá que estar a lo que efectivamente se inscribe. En este caso se trata de la toma de razón de la cancelación de anotaciones de prórroga de una anotación preventiva de embargo.

2.º Conforme a Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 14 de junio de 2011, «es correcta la actuación del Registrador al minutar por el asiento de cancelación de las tres anotaciones practicadas al existir registralmente tres asientos de anotación». Cita también la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2012 que afirma de manera rotunda que «es correcta la actuación del Registrador al minutar por el asiento de cancelación de las tres anotaciones practicadas (la inicial más las dos prórrogas)». Cita además la Resolución de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2002 que se funda en los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

3.º Respecto al segundo motivo de impugnación, manifiesta que la cuestión aparece recogida en la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros del a Propiedad que tiene su fundamento en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. La actuación del Registrador de validación, previa calificación, de las fincas, como se desprende del artículo 2 de la citada Instrucción, es reglada y no requiere de previa solicitud por el interesado, sino que al practicar cualquier asiento en relación con la finca, concretamente, una inscripción de dominio, los Registradores que dispongan de la aplicación correspondiente deben validar las fincas registrales con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de dicha inscripción de dominio. En el presente supuesto, y en línea con lo dispuesto en las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2012, existe solicitud expresa en tal sentido manifestada en el escrito de presentación.

III

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

La recurrente presenta escrito de alegaciones de 29 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 3 de junio de 2013, en el que reitera las manifestaciones realizadas en su escrito de impugnación.

Asimismo, en dicho escrito manifiesta que se infiere de la misma esencia de la anotación de prórroga que se habla de un solo derecho a cancelar, pues no podría practicarse aquélla de no estar vigente la anotación de embargo. Cancelada la anotación de embargo debe también entenderse cancelada la de prórroga. Por lo que no puede sostenerse como hace el Registrador que la cancelación de la anotación de prórroga deba sujetarse al arancel.

Con relación al dictamen Geobase manifiesta que la defensa del Registrador en apoyo de este concepto en su factura no está debidamente justificada al faltarle apoyo legal. Desde otro punto de vista recuerda que se está ante un mandamiento de cancelación de anotaciones, que es uno de los títulos exceptuado del artículo 39.*d)* del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Por ello, no era precisa la incorporación de la finca a la base cartográfica registral.

IV

Por Resolución de 11 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación de fecha 27 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma y se ratifica en cuantas alegaciones se hicieron en el escrito de impugnación y en el de alegaciones posteriores, destacando:

– La anotación de prórroga no tiene valor per se al margen de la anotación del embargo.
– La anotación de prórroga no genera derecho alguno por si misma susceptible de vida propia al margen de la anotación prorrogada.
– Sólo hay un procedimiento anotado (en vigor por las sucesivas prórrogas) por lo que sólo se ha generado un asiento de cancelación.
– Respecto del concepto «Dictamen Geobase» señala además de su falta de soporte legal, que supone una duplicidad respecto de la actividad del Catastro Inmobiliario cuya coordinación se pretende.
– Además para emitir la certificación no se ha contado con la autorización de quién es el titular de la finca.

Añade que, en el presente caso, lo que se ha registrado es sólo una cancelación, de una anotación de embargo en un procedimiento y que precisamente está vigente por la última anotación de prórroga. En el presente recurso no se está discutiendo que el interesado se haya opuesto a una cancelación de anotación de prórroga, o que el Registrador no debiera llevar a cabo la misma, o que lo haya hecho por asiento de inscripción, de anotación o de nota marginal, sino que lo que se critica, es que estando vigente una carga en una finca por una anotación, si ésta se ha prorrogado por una o dos veces más, la finca sigue teniendo aquella misma carga y no otras más, por lo que a la inversa en el momento de cancelación, lo que debe cancelarse es aquella carga, y no tantas cargas como anotaciones. Cancelando la anotación de embargo, inmediatamente las de prórroga pierden todo valor y virtualidad y tan sólo necesitarían una nota de referencia, nota que no debería cobrarse con arreglo al número 3.4 del arancel.

El Registrador y el Colegio de Registradores equiparan cada anotación a una carga distinta, y considerando que se trata de una única carga está cobrándose dos veces por el mismo concepto.

En cuanto a la respuesta que da el Colegio de Registradores sobre el cobro del concepto «Dictamen Geobase» señala la recurrente que es vana, por cuanto lo que discute no es si el Registrador ha actuado conforme a la Instrucción de 2 de marzo de 2000, que señala como meramente reglamentaria, sino la esencia de dicha actuación, la razón de aplicar un sistema cartográfico propio –y con ello el cobro que del mismo se deriva– existiendo ya un sistema cartográfico legal como es el del Catastro. Señala que por tanto existe una duplicidad de sistemas gráficos, por un lado el catastral y por otro el registral o Geobase.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013, el Registrador ratifica los hechos y fundamentos de derecho que se hicieron constar en su informe con motivo de la impugnación de la minuta, y asimismo en los fundamentos de derecho de la Resolución del Colegio de Registradores que ahora es objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 207 de la Ley hipotecaria y 353, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2010 y de 15 de enero de 2011; Resolución de la Subsecretaría de Estado de Justicia de 19 de noviembre de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1988, 20 de abril de 1995, 3 y 18 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002, 15 de julio de 2010, 22 de noviembre de 2010, 11 de enero de 2011, 20 de octubre de 2011, 30 de octubre de 2012 y 12 de noviembre de 2012.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute la correcta minutación de cuatro cancelaciones de anotaciones de prórroga de embargo y del concepto «Dictamen Geobase».

Segundo. Cancelación de anotaciones de prórroga de embargo.

Para determinar la base en la cancelación de embargos y prórrogas debe tenerse en cuenta la Norma tercera del anexo II del arancel que establece que «1. Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación. 2. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador».

Como ha señalado este Centro Directivo en otras ocasiones esta Norma tercera del anexo II del arancel se ha de entender aplicable no sólo a la minutación de la práctica de anotaciones de embargo, sino también a la minutación

de la cancelación de dichas anotaciones y en su caso a la de las correspondientes prórrogas.

En el presente caso nos encontramos con la cancelación de una anotación de embargo que recae sobre cuatro fincas. Ha de aplicarse en primer lugar, en cuanto que es regla especial, el número 2 de la Norma Tercera del anexo II del arancel, que establece que siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la suma del embargo entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador.

Una vez practicada dicha distribución, hay que tener en cuenta el límite previsto en el número 1 de dicha Norma Tercera, según el cual para la regulación de los derechos devengados se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzase a cubrir dicha suma, y si no alcanzase, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre que el que recaiga la anotación. De manera que si el valor de cada finca considerado individualmente es inferior al resultante de dividir el total de la responsabilidad entre el número de fincas, el Registrador habrá de tomar dicho valor para determinar los honorarios.

De este modo se ha pronunciado esta Dirección General en diversas ocasiones entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002 y en la de 30 de octubre de 2012.

Por lo tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador al minutar por el asiento de cancelación de las dos anotaciones practicadas (la inicial más la prórroga) en cada una de las cuatro fincas registrales. La Resolución de 25 de octubre de 2002 de esta Dirección General, fundándose en los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario dice literalmente que es doctrina de este Centro Directivo que el devengo de honorarios conforme al arancel resulta, precisamente, de la práctica de los asientos regístrales independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

En concreto la Resolución de 18 de febrero de 1999 afirmaba que «La anotación preventiva de embargo es una garantía registral con una vigencia temporal limitada que, sin embargo, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puede ser prorrogada por mandato de las Autoridades que la decretaron. De esta manera se evita la caducidad del asiento por el mero transcurso del tiempo y se consigue la prolongación de la prioridad conseguida con carácter indefinido, ya que, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 21 del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, ya no se podrá cancelar la anotación por caducidad después de vencida la prórroga, hasta que recaiga resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga se hubiesen ordenado. Por ello, la prórroga no es un asiento carente de nuevo contenido, sino que es imprescindible, en tanto no finalice el procedimiento, para que el que tenga anotado su derecho conserve frente a tercero la garantía registral que había obtenido con la primera anotación, y evite la caducidad de ésta por el mero transcurso del tiempo». Refiriéndose en ese caso a un

supuesto de práctica de prórroga de anotación de embargo, pero aplicable al caso presente de cancelación de esas prórrogas.

Respecto a la minutación de la cancelación de las prórrogas de la anotación preventiva, las Resoluciones de 14 de febrero de 1995 y 18 de febrero del 1999 dispusieron respecto a la base el mismo criterio que se acaba señalar.

Tercero. Bases aplicadas a la cancelación.

En el presente caso se ha dividido entre cuatro la suma total por la que se libró el mandamiento, 34.257,69 euros según resulta de la documentación obrante en el expediente, dando lugar a la base –de 8.564,42 euros– que se ha fijado para minutar la cancelación del embargo sobre las cuatro fincas y que es inferior al valor de las fincas.

En la minutación de la cancelación de las prórrogas no se ha hecho constar base alguna entendiéndose por tanto que se aplica el primer tramo de la base aplicable, que sería la misma que para la cancelación del embargo, dando lugar por tanto al mínimo irreductible de 24,04 euros por cada una de ellas.

Aplicando estas bases y teniendo en cuenta que se trata de asientos de cancelación efectivamente practicados, es correcta la actuación del Registrador en la minutación de las anotaciones de prórroga y debe confirmarse la Resolución del Colegio de Registradores que se recurre.

Cuarto. «Dictamen Geobase».

En este punto y ante las manifestaciones que hace la recurrente sobre que lo se recurre no es si se ha cobrado bien dicho concepto sino «la esencia de dicha actuación, la razón de aplicar un sistema de bases gráficas propio», cabe recordar que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo ha reiterado esta Dirección General en numerosas Resoluciones.

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

Con relación a la identificación gráfica de las fincas deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.–Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio».

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Esta Nota Marginal no aparece como concepto a cobrar en la minuta que se recurrió ante el Colegio de Registradores, por lo que no procede hacer manifestación adicional al respecto.

2. Información.–Respecto de la información registral emitida sí aparece un concepto en la minuta que se señala como «Dictamen Geobase finca 8099» que es el que se recurrió y desestimó tal pretensión por el Colegio de Registradores.

La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica se haya solicitado expresamente.

En el presente caso queda acreditado en la documentación aportada en el expediente que el interesado solicitaba expresamente la expedición de «dictamen relativo a la Base Gráfica registral de las fincas descritas en los documentos presentados» en documento de 24 de diciembre de 2012 firmado por la recurrente. Por ello procede la minutación por el concepto de información gráfica «Dictamen Geobase».

El Registrador ha aplicado el concepto relativo a «otras certificaciones» devengando 6,010121 euros por dicha información suministrada, siendo correcta su actuación en este punto. Por tanto debe también confirmarse en este punto la Resolución del Colegio de Registradores de 11 de junio de 2013, que ahora se recurre.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de junio de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de abril de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores 2013/A 1182 y 2013/A 1190, giradas por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, por importes de 623,95 € y 652,08 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Carlos Ballugera Gómez, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (Vide art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que,

habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Carlos Ballugera Gómez, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 31 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Cuatro fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Y una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Navarra», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 9 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, S.A.» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.». aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 11 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y tres fincas –las registrales 60.266, 60.268 y 60.270– aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Navarra», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, S.A.» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 11 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» y de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferentes Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación fue minutada por el Registrador y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», que adquirió las fincas 60.266, 60.268 y 60.270 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación fue minutada por el Registrador como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre**.**

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no solo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Motril núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2013, don....., en nombre y repre-

sentación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/C 720, girada por el Registro de la Propiedad de Motril núm. 2, por importe de 1.492,62 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don César Alfonso Frías Román, Registrador de la Propiedad de Motril núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de abril de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (Vide art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don César Alfonso Frías Román, Registrador de la Propiedad de Motril núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 26 de julio de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Motril núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre sanea-

miento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de cesión en pago de deudas.

Otra finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por título de cesión en pago de deudas.

Y tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de adjudicación y cesión en pago de deudas, según el caso.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 4 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.» Unipersonal. En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 4 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca –la registral 26.884– aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por título de cesión en pago de deudas, siendo la inscripción de fecha 30 de mayo de 2012.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 3 de diciembre de 2012. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 4 de abril de 2013.

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión las transmisiones de las Cajas de Ahorros referidas a «Banca Cívica, S.A.», comprendidas en el que se ha denominado «primer supuesto» y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferentes Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» –que adquirió la finca 26.884, inscribiéndose en fecha 3 de diciembre de 2012–, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

El elemento diferenciador de este segundo supuesto de hecho, es que las dos transmisiones «previas» (de la «Caja de Ahorros a Banca Cívica, S.A.», y de ésta a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.») se inscribieron bastante antes – el 3 de diciembre de 2012–, de la transmisión por fusión a Buildingcenter, S.A.U, que se inscribió en fecha 4 de abril de 2013.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las cons-

trucciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que

la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– Los asientos de presentación de los títulos no estaban –según se deduce de las inscripciones– ambos vigentes simultáneamente al tiempo de practicar las inscripciones. Los Asientos son respectivamente el 939 del Diario 109 y el 226 del Diario 110. Y entre ambas inscripciones median más de cuatro meses.

De ello cabe deducir, lógicamente, que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción primera y la segunda.

Al formular el Registrador la minuta de honorarios no pudo tener en cuenta una hipotética futura fusión.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones, pero sin que los asientos de presentación estuviesen vigentes simultáneamente en ningún momento.

Como, por otro lado, se trata de una minuta que no se impugnó en plazo, no procede incidir más en esta cuestión.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No puede entenderse que constituya un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras», cuando el interesado presentó con bastante antelación las transmisiones previas, despachándose éstas sin que se recurriera la minuta, y sin que los asientos de presentación estuviesen vigentes simultáneamente en ningún momento.

Además, en tal supuesto, no sería posible lo que determina la Ley de que se practique una sola inscripción, porque no están presentados los dos títulos.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de junio de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 13 de abril de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de abril de 2013, doña....., impugna la factura número 3982/2012, por un importe de 633,34 €, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito la recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 75,44 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie

máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes+3,84 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los m^2 de la cochera no son, evidentemente útiles. Los m^2 útiles reales de la vivienda+cochera (según medición)+trastero, suman en total 89,44 m^2 (75,44+10,16+,40 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 27 de septiembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de «Gestores Administrativos Reunidos, S.A.», acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día siguiente por el que se procedió al pago de dicha minuta en unión de otras más relativas a otras facturas pendientes de la presentante que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.

2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 13 de abril de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 27 de septiembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 29 de mayo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de junio de 2013, la recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación la recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia la recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los m^2 útiles con elementos comunes, es decir, m^2 construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, m^2 «útiles» y «m^2 con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación con fecha 15 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de julio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de agosto de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de agosto de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 22 de abril de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 27 de septiembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador y de la copia del cheque incorporado al expediente.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 13 de abril de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de abril de 2013.

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

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o

aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 27 de septiembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 13 de abril de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Archidona.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 407 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Archidona, por importe de 938,10 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Luisa Vozmediano Rodríguez, Registradora de la Propiedad de Archidona, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Luisa Vozmediano Rodríguez, Registradora de la Propiedad de Archidona, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 14 de agosto de 2013, la Registradora Accidental, doña Rosa María Alés Palmer, efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 13 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó a la Registradora de la Propiedad de Archidona certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a

las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquiridas por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, que se contiene en la misma inscripción, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca –la registral 3.536– aparecía inscrita a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», por título de compra, según la inscripción 25.ª, de fecha 11 de abril de 2011.

Se practica en el Registro de la Propiedad una inscripción:

– Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anó-

nimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposiciones siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-

ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley por las siguientes razones:

– La adquisición de origen de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

– La entidad que lo adquirió por compraventa –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»– no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción –«Buildingcenter, S.A.U»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

– Por fin, en el caso presente no hay ninguna operación previa: la entidad titular es absorbida por otra, y eso es lo que se inscribe.

En consecuencia, lo que procede minutar en el caso presente es lo que se inscribe –la fusión por absorción– sin que exista operación previa alguna.

Décimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los fundamentos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

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

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de enero de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 13 de abril de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de abril de 2013, doña....., impugna la factura número 4001/2012, por un importe de 634,93 €, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito la recurrente manifiesta:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 76 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes+4 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los m^2 de la cochera no son, evidentemente útiles. Los m^2 útiles reales de la vivienda+cochera (según medición)+trastero, suman en total 89,91 m^2 (76+9,91+4 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso de impugnación de la minuta ha sido presentado fuera del plazo establecido conforme al apartado primero de la Norma sexta del anexo II del arancel, según el cual, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Resultan como datos relevantes los siguientes:

1. La minuta tiene fecha de expedición de 27 de septiembre de 2012, siendo la fecha de pago el mismo día por parte de Gestores Administrativos Reunidos, S.A., acompañándose como documento complementario cheque expedido por dicha entidad el día 24 de septiembre de 2012 por el que se procedió al pago de dicha minuta en unión de otras más relativas a otras facturas pendientes de la presentante que al menos con tal fecha tenía conocimiento de la minuta.

2. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 13 de abril de 2013.

Por ello, afirma el Registrador que el presentante tuvo conocimiento de la minuta al menos el día 27 de septiembre de 2012, por lo que ha pasado con creces el plazo establecido para interponer recurso, por lo que procedería su inadmisión por extemporáneo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 27 de mayo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 28 de mayo de 2013, la recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación la recurrente hace un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia la recurrente manifiesta que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los m^2 útiles con elementos comunes, es decir, m^2 construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, m^2 «útiles» y «m^2 con elementos comunes» son conceptos distintos.

Termina sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación con fecha 19 de julio de 2013, según consta en el sello del Registro General de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de agosto de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de agosto de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 22 de abril de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por ello, solicita se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar de un lado si ha sido interpuesto en plazo la impugnación de la minuta y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida con subrogación pasiva en el préstamo hipotecario que grava la finca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 27 de septiembre de 2012 según consta de los datos aportados por el Registrador y de la copia del cheque incorporado al expediente.
– El escrito de interposición tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 en fecha 13 de abril de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de abril de 2013.

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

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

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de compraventa de vivienda protegida, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes

a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó cobrada en fecha 27 de septiembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 13 de abril de 2013, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

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

Madrid, 8 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Benavente.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de junio de 2011 presentado en el Registro de la Propiedad de Benavente el día 24 de junio de 2011 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de julio de 2011, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, impugna factura número 2154/2011 girada por el Registro de la Propiedad de Benavente por importe de 897,61 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

El recurrente mantiene por último que, acudiendo a una interpretación teleológica, la reducción del 5% establecida por el Real Decreto-ley 8/2010 es de naturaleza distinta de las reducciones o bonificaciones contempladas en otras normas. Según se argumenta, tal reducción se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos entre los que se encuentran Registradores y Notarios y se aplicaría por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos con independencia de que los mismos estén ya sometidos a bonificaciones.

II

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Benavente remite informe con fecha 28 de junio de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de julio de 2011.

La Registradora manifiesta, ante la pretensión del recurrente de que se apliquen de manera conjunta la reducción del 5% establecida para el número 2.1 del arancel por la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y a continuación la bonificación del 50% que recoge el 2.3 del mismo cuerpo legal, que la minuta ha sido correctamente emitida de conformidad con el criterio mantenido por la Junta de Gobierno en diversas Resoluciones entre las que cita la de 15 de febrero de 2011.

El informe señala que tal y como dispone la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, la reducción del 5% se aplicará «al importe de los derechos de

los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad» Esto es, solo al número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 y no al 2.3.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don..... por correo certificado con acuse de recibo para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, constando su recepción el día 11 de julio de 2011 sin que hasta la fecha se haya recibido escrito de alegaciones cuando el plazo para formularlas se ha extinguido.

IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2011, reiterando las alegaciones realizadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por lo que se dan por reproducidas y solicitando a este Centro Directivo que, siguiendo los trámites previstos en la Norma sexta del Real Decreto 1427/1989, se dicte Resolución declarando aplicable la reducción del 5% adicional establecido por el Real Decreto-ley 8/2010.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que junto con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso debe tenerse en cuenta el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula los aranceles de los Registradores, que viene a aclarar el marco normativo existente en el momento de dictarse la Resolución recurrida.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Benavente,

para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la inscripción de determinadas fincas a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3; conlleva la reducción del 5% fijada en el Real Decreto-ley 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se inscriben varias fincas a favor del Estado, por inmatriculación en virtud de Certificación Administrativa.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada, en cada una de las fincas, el número 2.3, igual al 2.1 del arancel con una reducción del 50%.

Y no se añade ninguna reducción más por el 5%.

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

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

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

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de

este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04

euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/ 1.989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

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

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

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse

constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

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

Séptimo. Minutación por el Registrador en el caso presente.

En la factura emitida por la Registradora se aprecia que se ha minutado la cantidad de 12,020242 euros, por cada finca.

No aplica el Registrador el mínimo que cabría observar, como se ha expuesto razonadamente. Esto no obstante no sería admisible una *reformatio in peius.* Y siendo el importe de la factura inferior al mínimo arancelario, no procede su rectificación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Juan F. Justel Antón, Delegado de Economía y Hacienda de Zamora, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2011.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Fuentesaúco.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles el día 11 de julio de 2011, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, impugna factura número 547/2011 girada por el Registro de la Propiedad de Fuentesaúco por importe de 95,75 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

El recurrente mantiene por último que, acudiendo a una interpretación teleológica, la reducción del 5% establecida por el Real Decreto-ley 8/2010 es de naturaleza distinta de las reducciones o bonificaciones contempladas en otras normas. Según se argumenta, tal reducción se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos entre los que se encuentran Registradores y Notarios y se aplicaría por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos con independencia de que los mismos estén ya sometidos a bonificaciones.

Finalmente, indica que la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso de apelación de honorarios interpuesto por la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Granada, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de marzo de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Almería número 5, recoge en el tercero de sus fundamentos de derecho la argumentación a la que hacen referencia en el presente recurso en orden a la procedencia de la aplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, en los aranceles registrales.

II

Don Germán Gómez Gacto, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Fuentesaúco, en el momento de la expedición de la minuta, remite informe con fecha 11 de julio de 2011.

El Registrador manifiesta que tal y como dispone la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, la reducción del 5% se aplicará «al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad» Esto es, solo al número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, no a los restantes números del mencionado Real Decreto.

Recuerda, que en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don..... por correo certificado con acuse de recibo para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, constando su recepción el día 22 de julio de 2011 sin que hasta la fecha se haya recibido escrito de alegaciones cuando el plazo para formularlas se ha extinguido.

IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2011, reiterando las alegaciones realizadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por lo que se dan por reproducidas y solicitando a este Centro Directivo que, siguiendo los trámites previstos en la Norma sexta del Real Decreto 1427/1989, se dicte Resolución declarando aplicable la reducción del 5% adicional establecido por el Real Decreto-ley 8/2010.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que junto con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso debe tenerse en cuenta el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula los aranceles de los Registradores, que viene a aclarar el marco normativo existente en el momento de dictarse la Resolución recurrida.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Gómez Gacto, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Fuentesaúco, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, constando su recepción el día 22 de noviembre de 2011, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo

de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la inscripción de determinadas fincas a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3; conlleva la reducción del 5% fijada en el Real Decreto-ley 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se inscriben dos fincas a favor del Estado.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada, en cada una de las fincas, el número 2.3, igual al 2.1 del arancel con una reducción del 50%.

Y no se añade ninguna reducción más por el 5%.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la «mens legis», según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–»

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

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

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

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento.

«La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: "Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente"».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

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

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

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/ 1.989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces

hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

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

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

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares,

varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

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

Séptimo. Minutación por el Registrador en el caso presente.

En la factura emitida por el Registrador se aprecia que se ha minutado la cantidad de 12,020242 euros, por cada finca.

No aplica el Registrador el mínimo que cabría observar, como se ha expuesto razonadamente. Esto no obstante no sería admisible una *reformatio in peius.* Y siendo el importe de la factura inferior al mínimo arancelario, no procede su rectificación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Zamora, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2011.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Letrada de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de julio de 2011, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña....., Letrada de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social impugna la factura número 4 girada por el Registro de la Propiedad de San Lorenzo del Escorial núm. 2 de 27 de abril de 2011 por importe de 65,00 euros.

La recurrente señala en su escrito que se impugna la citada minuta por inaplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

II

Don Enrique Amérigo Alonso, Registrador interino del Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm.2 remite informe con fecha 17 de agosto de 2011.

En dicho escrito manifiesta que el recurso planteado se refiere a un supuesto que ha de minutarse como documento sin cuantía ya que para todos aquellos supuestos en los que la base a aplicar sea inferior a 6010,12 euros, el arancel establece en el apartado a) del número 2.1 una cantidad fija, con absoluta independencia de la cuantía, de 24,04 euros.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a doña....., por correo certificado con acuse de recibo para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, constando su recepción el día 23 de agosto de 2011 sin que hasta la fecha se haya recibido escrito de alegaciones cuando el plazo para formularlas se ha extinguido.

IV

Por Resolución de 18 de octubre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Letrada de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de noviembre de 2011, reiterando las alegaciones realizadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por lo que se dan por reproducidas.

Señala también que, en cuanto a la existencia de un mínimo arancelario, no se menciona la norma que lo establece, pero en todo caso, la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid excluye su aplicación en otros supuestos de bonificación.

Por ello solicita a este Centro Directivo que, siguiendo los trámites oportunos, se dicte Resolución estimando el recurso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso. Además, el reciente Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula los aranceles de los Registradores, que viene a aclarar el marco normativo existente en el momento de dictarse la Resolución recurrida y señala que «en todo caso» el arancel no podrá ser inferior a 24,04 euros.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm. 2, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 2 de diciembre de 2011 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2011, don Enrique Amérigo Alonso, Registrador interino del Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm. 2 en el momento de expedición de la minuta, y actualmente Registrador de la Propiedad de Torrelodones formula alegaciones.

Señala el Registrador que los argumentos de la recurrente respecto a que toda aplicación del número 2.1 del arancel conlleva la reducción de 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y que no existe norma alguna que determine la existencia de un mínimo arancelario, apoyándose en la Sentencia de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, han de considerarse equivocados, especialmente tras la promulgación del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Real Decretos 1426/1989 y 1427/1989, de 17 de noviembre, así como el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, que aprueban los aranceles de Notarios, Registradores de la Propiedad y Registradores Mercantiles, respectivamente, uno de cuyos objetivos ha sido, como afirma expresamente su Exposición de Motivos, aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

El Registrador manifiesta que la cuantía mínima de 24,040484 euros ha sido expresamente consagrada en dicho Real Decreto. Dicha cantidad, por tanto, constituye el mínimo que ha de minutarse cuando una operación registral devengue para el registrador los derechos previstos en el número 2 del arancel.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre; Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Que número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una anotación preventiva de embargo sobre una finca, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de 4.048,66 euros.
Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

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

«Atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación

sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presente caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba

o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La exposición de motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número.»

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/ 1.989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

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

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente Recurso. en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5%, al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por el Letrado de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de octubre de 2011.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (4.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por don....., actuando por autorización de la Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, contra Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2011, por las que se desestiman los recursos de honorarios interpuestos, contra diez minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Gijón/Xixón núm. 3.

HECHOS

I

Por escritos que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de julio de 2011, don....., actuando por autorización de la Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, impugna las facturas 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581 y 582 giradas por el Registro de la Propiedad de Gijón/Xixón núm. 3.

El recurrente señala en sus escritos que impugna las citadas facturas por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En los presentes casos, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto 8/2010.

El recurrente señala que a la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma. Así, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don José Ramón Menéndez Suárez, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Gijón/Xixón núm. 3 remite sus informes con fecha 11 de julio de 2011.

El Registrador manifiesta que la reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 solo es aplicable al número 2.1 del arancel y no a otros números como el 2.3 A que se aplica en la minuta de honorarios impugnada.

A juicio del Registrador tampoco es acertado el argumento al que acude el recurrente en sus escritos de impugnación al referirse a una interpretación teleológica de la disposición adicional 8.ª del citado Real Decreto-ley, ya que esta interpretación teleológica de la norma queda desvirtuada por la propia norma que excluye de la reducción del 5% los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía, además de que la formulación y aplicación práctica de la reducción del 5% del sueldo de los funcionarios públicos no se puede trasladar miméticamente a la retribución arancelaria de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

III

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

Don....., presenta escritos de alegaciones con fecha 12 de agosto de 2011.

En dichos escritos reitera las alegaciones contenidas en sus escritos de impugnación.

IV

Por Resoluciones de 4 de octubre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones don....., actuando por autorización de la Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, interpuso recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de noviembre de 2011, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día en la impugnación de las minutas ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifiquen las minutas de honorarios practicando de manera acumulada la reducción establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (Real Decreto 1427/1989).

VI

Recibidos los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que junto con los argumentos recogidos en las Resoluciones que se recurren, debe tenerse en cuenta el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula el arancel de los Registradores de la Propiedad y que viene a aclarar el marco normativo existente en el momento de dictarse las Resoluciones recurridas.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos a don José Ramón Menéndez Suárez, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Gijón/Xixón núm. 3, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 23 de diciembre de 2011, el Registrador reitera los argumentos expuestos en los informes emitidos con ocasión de los recursos interpuestos por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente en esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre; la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y

Resoluciones de la Dirección General de los Registros; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2011, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva además la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Acumulación.

Con carácter previo debe hacerse constar que por ser los interesados los mismos en los tres recursos interpuestos e idénticas las cuestiones en ellos discutidas, en virtud del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se acuerda la acumulación de los recursos en un solo procedimiento.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practican determinadas inscripciones a favor de El Estado: de inmatriculación, de exceso de cabida y de expropiación forzosa.

Se formulan las minutas aplicando a las operaciones practicadas, por cada uno de los conceptos, el 50%. En las facturas se refleja como número 3 A, lo cual formalmente no es correcto, ya que lo adecuado sería indicar el número 2.3; pero a efectos económicos el resultado es el mismo: 50% del número 2.1.

Esta bonificación del 50% se aplica incluso en los supuestos en los que el resultado es inferior al mínimo arancelario de 24,040484 Euros. En concreto sucede en los honorarios referentes a los excesos de cabida: 19,80 € en la minuta 578; 12,02 en las minutas 580 y 581; y 23,01€ en la minuta 582.

En ningún caso se incluye la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

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

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del art. 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que

obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

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

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La exposición de motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

«La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: "Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente"».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a

cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

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

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/ 1.989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subroga-

ción o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

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

En el caso presente deben rectificarse las minutas recurridas, aplicando la reducción del 5%, con el límite mínimo repetido.

Y exceptuando los casos en que se ha minutado por debajo del mínimo (exceso de cabida en las facturas 578, 580 y 581), aunque dichas cantidades deben mantenerse al no proceder una *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., actuando por autorización de la Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2011, en el sentido indicado en los Fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Villalpando.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de noviembre de 2011, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, impugna factura número 189 W girada por el Registro de la Propiedad de Villalpando por importe de 30,95 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales.

Entiende el recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional; y reducido el arancel con carácter general y como punto de partida incondicionado en un 5% se habrán de aplicar las distintas bonificaciones o reducciones establecidas tanto por razones subjetivas como objetivas.

A la misma conclusión se llega si acude a una interpretación teleológica de la norma ya que en la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

II

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Villalpando remite informe de 24 de noviembre de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 28 de noviembre de 2011.

En dicho informe manifiesta que el asiento practicado a favor del Patrimonio del Estado en el Registro de la Propiedad de Villalpando, cuya minuta ha sido objeto de impugnación son dos inscripciones de inmatriculación por certificación administrativa.

La Registradora señala que el número de arancel aplicado es el 2.3.2, es decir, reducción del 50%.

A juicio de la Registradora, el arancel ha sido aplicado correctamente de conformidad con la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, puesto que el número de arancel a que afecta la reducción del 5% es el 2.1 y no el 2.3.

Dicha reducción del 5% es aplicable a todos los supuestos del número 2 del arancel a partir del viernes 18 de noviembre de 2011, cuando entra en vigor el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, el cual establece también un importe mínimo de 24,04 euros por el citado número 2 del arancel.

Al ser la minuta anterior a la modificación del arancel establecida por el citado Real Decreto, la misma ha de estimarse ajustada a derecho, ya que se ha minutado por el 50% resultante de aplicar el 2.3, sin que se haya aplicado el nuevo mínimo de 24,04 euros, ya que el importe de cada inscripción asciende a 12 euros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de diciembre de 2011, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 20 de diciembre de 2011 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones solicitado y en él el Sr. Justel Antón señala que el Real Decreto 1612/2011, tiene por misión aclarar las dudas que pudieran haber surgido respecto del Real Decreto-ley 8/2010. Es, por tanto, una norma meramente aclaratoria de lo que estaba en vigor desde dicha norma con rango de ley.

En segundo lugar, señala que dicho Real Decreto entró en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, es decir, el 18 de noviembre de 2011. En consecuencia, solo rige a partir de su entrada en vigor y en ningún caso podrá entenderse que la factura recurrida, que al igual que la actuación registral facturada es de fecha anterior al Real Decreto, encuentre su límite cuantitativo mínimo en los 24,040484 euros.

IV

Por Resolución de 14 de febrero de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de marzo de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día contra la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios practicando conjuntamente la bonificación prevista en el Número 2.3 del arancel y la rebaja del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

El recurrente insiste en que el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre entra en vigor con fecha 18 de noviembre de 2011 y la factura es de fecha 2 de noviembre de 2011, por lo que no puede admitirse como argumento que a partir de la entrada en vigor por los servicios minutados en la factura impugnada ésta debería tener un importe superior a la factura impugnada. Por lo tanto, los argumentos expuestos para impugnar la minuta de 2 de noviembre de 2011 deberán seguir siendo admitidos como válidos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de abril de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Registradora interina del Registro de la Propiedad de Villalpando, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el día 4 de abril de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre; la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2011, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la inscripción de determinadas fincas a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3; conlleva la

reducción del 5% fijada en el Real Decreto-ley 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se inscriben varias fincas a favor del Estado, por inmatriculación en virtud de Certificación Administrativa.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada, en cada una de las fincas, el número 2.3, igual al 2.1 del arancel con una reducción del 50%.

Y no se añade ninguna reducción más por el 5%.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «... según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la "mens legis", según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

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

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

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

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicio-

nal respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente.»

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número.»

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/ 1.989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor

de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

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

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

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares,

varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

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

Séptimo. Minutación por el Registrador en el caso presente.

En la factura emitida por la Registradora se aprecia que se ha minutado la cantidad de 12,020242 euros, por cada finca.

No aplica la Registradora el mínimo que cabría observar, como se ha expuesto razonadamente. Esto no obstante no sería admisible una *reformatio in peius.* Y siendo el importe de la factura inferior al mínimo arancelario, no procede su rectificación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Zamora, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de febrero de 2012.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla número 8.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de enero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de febrero de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura con número borrador 2013/A 82 girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla número 8, por importe de 3.929,25 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita...», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, Registrador de la Propiedad de Sevilla número 8, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de febrero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 7 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Sevilla número 8, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de mayo de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Sevilla número 8 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Y otras más resultaban inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.»

Los títulos de adquisición, según los casos, eran adjudicación o dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 11 de enero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que ya aparecían inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», ésta es la única operación que contiene la inscripción.

– Una segunda: De fecha 22 de febrero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca –la registral 31.311– aparecía inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla», por título de compra.

Y otra finca –la registral 44.444– aparecía inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez», por título de división horizontal.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 11 de enero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 22 de enero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros referidas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente

aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferentes Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla» y «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez», aportan –respectivamente– las fincas 31.311 y 44.444, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que las Cajas citadas adquirieron en origen las fincas por compra y por división horizontal.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa y división horizontal, respectivamente.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Almuñécar.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de marzo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de marzo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 485, 486, 487 y 488 giradas por el Registro de la Propiedad de Almuñécar, por importes 1778,45 €, 139,58 €, 970,68 € y 212,85 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Cristina Palma López, Registradora de la Propiedad de Almuñécar, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de marzo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de abril de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.». no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la «Gestión de Activos Inmobiliarios» de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de

mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Almuñécar, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de junio de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

VIII

Con fecha 7 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Almuñécar certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de noviembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Por fin, otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

El título de adquisición del dominio de las fincas es, según los casos, adjudicación, o dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: Según los casos en fechas 19 de febrero de 2013 –la mayoría–, 11 de septiembre de 2012 y 26 de febrero de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: Practicada en las mismas fechas –respectivamente– que la antes denominada «inscripción primera». En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Teguise.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 600 de la serie A girada por el Registro de la Propiedad de Teguise, por importe de 988,42 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Javier Regúlez Luzardo, Registrador de la Propiedad de Teguise, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Teguise, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 8 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja General de Ahorros de Canarias» junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

Banca Cívica, S.A. aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 8 de abril de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.
2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en

bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», es absorbida por «Buildingcenter, S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla número 12.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 996 de la serie H girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla número 12, por importe de 243,88€.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestruc-

turación de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Lucía Gómez-Millán Lucio-Villegas, Registradora de la Propiedad de Sevilla número 12, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Sevilla número 12, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica, S.A., y que no fue minutado por la Registradora.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla, a "Banca Cívica", por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba número 2.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 1566/2013, 2048/2013 y 2091/2013 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba número 2, por importe de 352,77 €, 160,31 € y 346,27 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen

carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reite-

rando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Córdoba número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de octubre de 2013, el Registrador accidental efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Por fin, otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

El título de adquisición del dominio de las fincas es, según los casos, adjudicación, dación o cesión en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 18 de marzo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a Banca Cívica, esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: De fecha 27 de marzo de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por

parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquella en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios».

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta

el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que

hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito,

en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos dife-

rentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta giradas por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de junio de 2013, don....., en nombre y repre-

sentación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura con número de entrada 2013/1424 girada por el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, por importe de 617,53 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Parga López, Registrador de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de dación en pago de deuda.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 17 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 17 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca –la registral 4.953– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 17 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 29 de enero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros referidas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», que adquirió la finca 4.953 por título compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión

universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser apor-

tados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento

que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito

de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 589 y 591 giradas por el Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 1, por importe de 317,32 € y 619,61 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Pilar Albarracín Serra, Registradora de la Propiedad de Alcorcón número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 18 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Alcorcón número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Y una tercera finca aparece inscrita a favor de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 17 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 17 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecían previamente como de titularidad de la entidad «Saldañuela Industrial, S.L.» por título de compraventa.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 17 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La sociedad citada, «Saldañuela Industrial, S.L.», es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 17 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, desestimó el recurso entendiendo que: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o

derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas citadas, titulares de fincas por adjudicación, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en «Saldañuela Industrial, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.
2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.
La entidad que lo adquirió por compraventa –«Saldañuela Industrial, S.L.»– no es entidad de crédito.
La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.
En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»
Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Saldañuela Industrial, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Como quiera que la Registradora ha aplicado la bonificación del 50% según el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, no cabe la *reformatio in peius.*

Decimocuarto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Así la Registradora deberá rectificar las minutas, sin que quepa la *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por

don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la minuta con número de entrada 2013/2058, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid número 16, por importe de 1.105,96 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid número 16, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de mayo de 2013, que tuvo entrada en

el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontra-

mos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Madrid número 16, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de dación en pago de deudas.

En el Expediente aparece la fotocopia del historial de una sola de las fincas, con lo que cabe entender –por no haberse alegado otra cosa–, que el historial de las demás es semejante.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por la Registradora.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica», por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme

al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la

Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Daimiel.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/D 770 girada por el Registro de la Propiedad de Daimiel, por importe de 207,23 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, Registradora de la Propiedad de Daimiel, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe

desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Daimiel, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos terceras de una finca aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Y otra finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición fue de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Las Cajas de Ahorros referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las distintas Cajas, al final agrupadas en «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica», por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquella en que las distintas Cajas, al final agrupadas en «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del numero 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011…»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y en parte el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse con lógica que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento, sino que también tiene una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de enero de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallés.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 1870 girada por el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallés, por importe de 205,09 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Javier Madurga Rivera, Registrador de la Propiedad de Mollet del Vallés, remitió el preceptivo informe de fecha 1 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique

sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Mollet del Vallés, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Según resulta de las fotocopias del historial de la fincas que resultan del Expediente:

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

No resulta de las fotocopias referidas el título de adquisición. No habiéndose alegado nada en el expediente.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 13 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La citada Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 19 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos

Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquella en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Estas operaciones no fueron minutadas por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hace cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional Segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuáles sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en fechas cercanas, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta a la validez de las mismas. Pero a efectos de honorarios debe considerarse como una inscripción, y minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de

practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

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

Madrid, 27 de enero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de febrero de 2014 (1.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 y 25 de septiembre de 2012, por las que se desestiman los recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 5.

HECHOS

I

Por escritos que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España los días 25 de mayo de 2012, 8 de junio de 2012 y 22 de junio de 2012,

don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 1052/2012, 165/2012, 1472/2012, 1797/2012 y 2098/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 5, por importes de 71,19 €, 68,09 €, 68,09 €, 71,19 € y 80,47 €.

El recurrente señala en sus escritos que en las citadas facturas no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

D. Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 5, remite informes de 17 y 25 de mayo de 2012 y de 19 de junio de 2012, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fechas 25 de mayo, 8 de junio y 22 de junio de 2012.

En dichos informes manifiesta que en los presentes casos estamos en presencia de bases inferiores a 6.010,12 euros. A dicha base corresponden unos honorarios de 24,04 euros siendo este importe mínimo consagrado en el Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre al establecer «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Mínimo que ha sido consagrado también por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 y 23 de octubre de 2003.

III

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

Con fechas 10 y 18 de julio de 2012 tienen entrada en el Colegio de Registradores los escritos de alegaciones solicitados donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global apli-

cable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial década concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resoluciones de 11 y 25 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso 4 recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día contra las minutas ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 5, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el día 29 de octubre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan varias minutas, relativas a sendas anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 165 de 2012: importe del embargo 3.862,50 €.
– Minuta 1052 de 2012: importe del embargo 219,94 €.
– Minuta 1472 de 2012: importe del embargo 4.692,83 €.
– Minuta 1797 de 2012: importe del embargo 5.100.74 €.
– Minuta 2098 de 2012: importe del embargo 3.449,37 €.

Se formula la minuta aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Acumulación.

Los Recursos de impugnación de honorarios fueron resueltos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en cuatro Acuerdos diferentes dos en fecha 11 de septiembre de 2012, y los otros dos en fecha 25 de septiembre de 2012.

Considerando que el recurrente es el mismo y que entre los cuatro procedimientos existe identidad de razón, procede su acumulación, conforme al

artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil:

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la «mens legis», según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

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

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

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

Quinto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas".

A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta"».

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sexto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicio-

nal respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente.»

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Séptimo. Mínimo arancelario.

Séptimo. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto

como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

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

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

Séptimo. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/ 1.989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

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

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

Séptimo. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en

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

Séptimo. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Octavo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente Recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar los recursos interpuestos por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, acumulados, contra cuatro Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 y 25 de septiembre de 2012.

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

Madrid, 10 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de febrero de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de junio de 2012, don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 700/2012, 1056/2012 y 1055/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por importes de 68,09 €, 77,38 € y 130,00 €.

El recurrente señala en sus escritos que en las citadas facturas no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Doña Marta Ruiz Rocamora, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, remite informe de 11 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 14 de junio de 2012.

En dicho informe manifiesta que en el presente caso estamos en presencia de bases inferiores a los 6.010,12 euros. A dicha base corresponden unos honorarios de 24,04 euros siendo este importe mínimo consagrado en el Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre al establecer «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Mínimo que ha sido consagrado también por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 y 23 de octubre de 2003.

III

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

Con fecha 10 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones solicitado donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el Arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada

finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial década concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el día 29 de octubre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno, habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan varias minutas, relativas a sendas anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 700 de 2012: importe del embargo 2.085,91 €.
– Minuta 1056 de 2012: importe del embargo 4.918,81 €.
– Minuta 1055 de 2012: importe del embargo 36.051,23 €. Sobre dos fincas.

– En la 1055 de 2012, se practica una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, sobre dos fincas, siendo el importe total embargado 36.051,23 euros.

Se divide el importe entre las dos fincas que se embargan, lo que daría un importe de 18.025,62 euros.

Se formula la minuta aplicando a las operaciones practicadas, por cada una de las anotaciones preventivas, el 50%. En las facturas se refleja como número 2.3. A), lo que implica una bonificación del 50% del número 2.1.

Se incluye la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, lo que en la minuta se refleja. Pero, resultando inferior al mínimo arancelario, se aplica a cada una de las anotaciones practicadas este mínimo: 24,040484 euros.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del Arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del Arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta"».

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de

modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en

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

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente Recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.
Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.
2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.
3.ª Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

En el caso presente, el Registrador ha aplicado dos reducciones: la del 50% al minutar por el número 2.3.*a)* y la del Real Decreto 1612/2011; lo que, como se ha razonado, en el caso de la minuta 1055 de 2012 da lugar a unos honorarios menores de los que legalmente corresponderían. Esto no obstante, no procede rectificar la minuta porque ello implicaría una *reformatio in peius*, proscrita.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012.
Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de febrero de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Montoro.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de junio de 2012, don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 548/2012 y 648/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Montoro, por importe de 68,09 €.

El recurrente señala en sus escritos que en las citadas facturas no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Montoro, remite informe de 18 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 27 de junio de 2012.

En dicho informe manifiesta que habiendo observado en la confección de las facturas impugnadas no existir ningún error, ya que ha podido comprobar la aplicación de la reducción del 5% sobre el número 2 del arancel, al que se refiere el Real Decreto-ley 8/2010, así como el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; no procede la rectificación de las mismas, advirtiendo, sin embargo, que al ser las bases aplicadas, correctamente, menores al mínimo contemplado en el arancel, el resultado de honorarios reflejado en la factura no puede ser inferior al mínimo aplicable de 24,04 euros, según el citado Real Decreto 1611/2011, de 14 de noviembre, al que además se hace mención en las propias facturas impugnadas.

Po último, manifiesta que habiéndose acreditado el pago de las facturas con fechas 30 de abril y 21 de mayo de 2012, respectivamente, las fechas a tener en cuenta a efectos del cómputo del plazo para interposición del recurso son las de 18 de mayo y 7 de junio de 2012; y, en consecuencia, siendo la fecha de interposición del recurso la de 11 de junio de 2012, según número de entrada 3246/2012 del Colegio de Registradores, ha transcurrido el plazo de 15 días previsto en la normativa aplicable, y debe inadmitirse el recurso.

III

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

Con fecha 18 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones solicitado donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial década concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

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

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Montoro, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de noviembre de 2012, manifiesta que mantiene en su integridad el informe remitido al Colegio de Registradores con fecha 18 de junio de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan varias minutas, relativas a sendas anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 542 de 2012: importe del embargo 5.739,98 €.
– Minuta 648 de 2012: importe del embargo 5.244,83 €.

Se formula la minuta aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas".

A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta"».

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicio-

nal respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente

consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no

exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso», el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares,

varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente Recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012.

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

Madrid, 10 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de febrero de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de junio de 2012, don....., en nombre de la Tesorería General de la

Seguridad Social, impugna las facturas número 1482, 1448, 1373,1592, 2305 y 2261/2012, giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por importes de 142,38 €, 68,0 9 €, 68,09 €, 197,90 €, 74.28 € y 68,09 €.

El recurrente señala en sus escritos que en las citadas facturas no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Doña Almudena del Carmen Hava García, Registradora accidental del Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remite informe de 15 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 20 de junio de 2012.

En dicho informe manifiesta que en el presente caso estamos en presencia de bases inferiores a los 6.010,12 euros. A dicha base corresponden unos honorarios de 24,04 euros siendo este importe mínimo consagrado en el Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre al establecer «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido en numerosas ocasiones la necesaria aplicación de tal mínimo arancelario cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

III

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

Con fecha 18 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones solicitado donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior

a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial década concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 25 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia con fecha 13 de noviembre de 2012, don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2 se reitera en su totalidad en el informe suscrito, en relación a la impugnación de dichas minutas, por doña Almudena del Carmen Hava García el día 15 de junio de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan varias minutas, relativas a sendas anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 1482 de 2012: importe del embargo 3.389,35 €.
– Minuta 1448 de 2012: importe del embargo 1.058,80 €.
– Minuta 1373 de 2012: importe del embargo 1.475,69 €.
– Minuta 1592 de 2012: importe del embargo 1.240,21 €.
– Minuta 2305 de 2012: importe del embargo 2.747,13 €.
– Minuta 2261 de 2012: importe del embargo 2.179,65 €.

Se formula la minuta aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–»

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

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

de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de

julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta"».

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía

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

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

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011».

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente Recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del

arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de septiembre de 2012.

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

Madrid, 10 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de febrero de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Castro del Río.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de junio de 2012, don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 310/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Castro del Río, por importe de 68,09 €.

El recurrente señala en sus escritos que en las citadas facturas no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Doña Juana María Arroyo Fernández, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Castro del Río, remite informe de 28 de mayo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 4 de junio de 2012.

En dicho informe manifiesta que en el presente caso estamos en presencia de bases inferiores a los 6.010,12 euros. A dicha base corresponden unos honorarios de 24,04 euros siendo este importe mínimo consagrado en el Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre al establecer «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Mínimo que ha sido consagrado también por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 y 23 de octubre de 2003.

III

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

Con fecha 10 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones solicitado donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial década concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Castro del Río, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de octubre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo

de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, practica una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de 1.043,50 euros.
Se formula la minuta aplicando a la anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…
Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella

materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta".»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplica-

ble regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras,

las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente Recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012.

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

Madrid, 10 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de febrero de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 823, girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 1, por importe de 2.078,96 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Aurelio Martín Lanzarote, Registrador de la Propiedad de Toledo núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo»(operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.»., y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Aurelio Martín Lanzarote, Registrador de la Propiedad de Toledo núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2013 el Registrador manifiesta que ratifica íntegramente el informe emitido con fecha 27 de mayo de 2013 que fue remitido al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VIII

Con fecha 25 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Toledo núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Banca Cívica, S.A., por dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 27 de abril de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 27 de abril de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y,

por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ey defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios oca-

sionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo

minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 10 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de febrero de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Telde núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de abril de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/E 3784, girada por el Registro de la Propiedad de Telde núm. 1, por importe de 2.901,22 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Rafael Robledo González, Registrador de la Propiedad de Telde núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 2 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de septiembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Robledo González, Registrador de la Propiedad de Telde núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de octubre de 2013 el Registrador manifiesta que está conforme plenamente con los argumentos contenidos en la Resolución colegial y que, en acatamiento de lo resuelto en ella, se procedió a confeccionar una nueva minuta que fue entregada al presentante junto con un cheque nominativo por el importe de la devolución correspondiente.

VIII

Con fecha 25 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registrador de la Propiedad de Telde núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de diciembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja General de Ahorros de Canarias, por adjudicación o por dación en pago de deuda, según los casos.

Y otras dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que contiene la inscripción.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

La Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, estimó parcialmente el recurso de impugnación de honorarios, por no haber aplicado a esta transmisión la reducción del 50% establecida en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en

ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordina-

rias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 10 de febrero de 201.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de febrero de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 6811, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 7, por importe de 3.075,62 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eduardo Fernández Galbis, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 7, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Fernández Galbis, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 30 de octubre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Otras aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Por, fin, otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

Los títulos de adquisición, según los casos, fueron adjudicación o dación en pago de deudas.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Las Cajas de Ahorros referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En cuanto a las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica», resulta operación previa, únicamente, la segunda de las enumeradas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las distintas Cajas, al final agrupadas en «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica», por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las distintas Cajas, al final agrupadas en «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y

transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.». a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas».

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 10 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de «Distribuidora Perea, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de La Rioja.

HECHOS

I

Con fecha 2 de octubre de 2012 fue presentado en el Registro Mercantil de La Rioja un escrito suscrito el 28 de septiembre anterior por don....., en nombre de «Distribuidora Perea, S. A.» de reclamación contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, expedida por dicho Registro con fecha 28 de septiembre de 2012, bajo el número 4954, con ocasión del despacho de una escritura de modificación de artículo estatutario.

Se han incorporado al expediente un escrito de remisión de la Registradora Mercantil de La Rioja de 30 de septiembre de 2013 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 18 de septiembre de 2013.

De dichos informes se dio oportuno traslado al recurrente, sin que por éste se hayan presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de Tasas Estatales y Locales; Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre, por el que se crea la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y se aprueba su Estatuto; Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos; Real Decreto 1979/2008, de 28 de noviembre, por el que se regula la edición electrónica del «Boletín Oficial del Registro Mercantil»; Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado entre otros por Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la Resolución del recurso en cuanto se refiere a la actuación de la Registradora, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. A tal efecto, al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Sin embargo, el recurrente indica en su escrito que interpone recurso de reforma «exclusivamente respecto a la partida que por importe de 55,13 euros se me incluyen en concepto de BORME». Respecto a tal extremo esta Dirección General ha de manifestarse incompetente por los siguientes motivos:

1. La liquidación efectuada por el Registro Mercantil de La Rioja incluye una cantidad bajo el concepto BORME por importe de 55,13 euros. Dicho concepto y cantidad resultan justificados con una factura expedida con fecha 26 de septiembre de 2012 a nombre de «Boletín Oficial del Estado» y firmada por la Registradora «por delegación».
2. La cantidad exigida por el concepto de «BORME» no corresponde a honorarios del registrador, sino a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil establecida por el artículo 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio.
3. La gestión y recaudación de dicha tasa corresponde al organismo autónomo –hoy Agencia Estatal– Boletín Oficial del Estado (art. 25 de la Ley 25/1998, de 13 de julio; artículo 44 del Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre).

En consecuencia, cualquier pretensión relativa a la procedencia, exigibilidad o importe de la tasa, así como a la existencia de determinada exención, debe plantearse ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

Segundo. Objeto del recurso en esta sede.

Como ha quedado expuesto, en esta sede corresponde examinar, exclusivamente, la actuación de la Registradora al expedir por delegación de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. El proceder de la Registradora Mercantil ha de entenderse conforme a Derecho.

Constituye el hecho imponible de la tasa la publicación de actos y anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (art. 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio) y el devengo de la tasa se produce, en relación con la publicación de actos inscritos que constituyen la sección 1.ª del Boletín, cuando se solicita su inscripción en el Registro Mercantil (art. 20 de la Ley 25/1998, de 13 de julio).

A tal efecto, los interesados deben constituir un depósito previo por el importe estimado de la tasa (art. 20.2 de la Ley 25/1998, de 13 de julio), depósito que, en relación con la publicación de los actos inscritos, se realiza mediante la oportuna provisión de fondos realizada por el interesado al registrador mercantil al solicitar la inscripción del acto susceptible de publicación, constituyendo la falta de provisión defecto subsanable que impide la práctica de la inscripción solicitada (art. 426 Reglamento Registro Mercantil).

No consta de forma expresa el establecimiento de una exención o el carácter gratuito de la publicación del acto inscrito cuando se trata de una modificación estatutaria, a diferencia de lo que se ha dispuesto para otros casos. Así, el artículo 11 bis del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para la publicación en el BORME de la página web de la sociedad, y el artículo 32.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales, para la inserción del proyecto de fusión en la página web de la sociedad, disponen expresamente la gratuidad de la publicación; del mismo modo, el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, estableció expresamente la exención de las tasas de publicación respecto de la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática bajo ciertas condiciones. En el caso a que se refiere el recurso, la Ley se ha limitado a indicar que el registrador hará de oficio, de forma telemática y sin coste adicional alguno la remisión de los datos del acuerdo inscrito para su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

No constando claramente la gratuidad de la publicación o el establecimiento de una exención, la Registradora actuó correctamente al exigir la provisión de fondos y expedir la factura correspondiente a la tasa por la publicación de la modificación estatutaria.

Por otra parte, el importe de la provisión es determinado por Orden ministerial de conformidad con los criterios legalmente determinados (art. 24 de la

Ley 25/1998, de 13 de julio). Mediante escrito de fecha 13 de julio de 2012 el Ministerio de la Presidencia comunicó al Registro Mercantil Central que el importe de la tasa para el resto del ejercicio de 2012 quedaba fijado en 26,79 para los actos simples y 55,13, para los actos complejos. Tratándose de la publicación del acuerdo de modificación de un artículo estatutario y de la adaptación de Estatutos a la Ley de Sociedades de Capital, procede aplicar la tasa de los actos complejos, que es la que aplicó la Registradora.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de «Distribuidora Perea, S. A.» contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, la cual, en cuanto a la actuación de la Registradora, es conforme a Derecho, sin perjuicio del derecho del interesado a impugnar ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la minuta correspondiente a la tasa por publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de «Ricardo Lahera, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de La Rioja.

HECHOS

I

Con fecha 11 de octubre de 2012 fue presentado en el Registro Mercantil de La Rioja un escrito suscrito el 4 de octubre por don....., en nombre de «Ricardo Lahera, S. A.» de reclamación contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, expedida por dicho Registro con fecha 28 de septiembre de 2012, bajo el número 5006, con ocasión del despacho de una escritura de revocación de poder.

Se han incorporado al expediente un escrito de remisión de la Registradora Mercantil de La Rioja de 30 de septiembre de 2013 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 18 de septiembre de 2013.

De dichos informes se dio oportuno traslado al recurrente, sin que por éste se hayan presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de Tasas Estatales y Locales; Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre, por el que se crea la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y se aprueba su Estatuto; Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos; Real Decreto 1979/2008, de 28 de noviembre, por el que se regula la edición electrónica del «Boletín Oficial del Registro Mercantil»; Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado entre otros por Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la Resolución del recurso en cuanto se refiere a la actuación de la Registradora, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. A tal efecto, al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Sin embargo, el recurrente indica en su escrito que interpone recurso de reforma «exclusivamente respecto a la partida que por importe de 26,79 euros se me incluyen en concepto de BORME». Respecto a tal extremo esta Dirección General ha de manifestarse incompetente por los siguientes motivos:

1. La liquidación efectuada por el Registro Mercantil de La Rioja incluye una cantidad bajo el concepto BORME por importe de 26,79 euros. Dicho concepto y cantidad resultan justificados con una factura expedida con fecha 28 de septiembre de 2012 a nombre de «Boletín Oficial del Estado» y firmada por la Registradora «por delegación».
2. La cantidad exigida por el concepto de «BORME» no corresponde a honorarios del registrador, sino a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil establecida por el artículo 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio.
3. La gestión y recaudación de dicha tasa corresponde al organismo autónomo –hoy Agencia Estatal– Boletín Oficial del Estado (art. 25 de la Ley 25/1998, de 13 de julio; artículo 44 del Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre).

En consecuencia, cualquier pretensión relativa a la procedencia, exigibilidad o importe de la tasa, así como a la existencia de determinada exención, debe plantearse ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

Segundo. Objeto del recurso en esta sede.

Como ha quedado expuesto, en esta sede corresponde examinar, exclusivamente, la actuación de la Registradora al expedir por delegación de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. El proceder de la Registradora Mercantil ha de entenderse conforme a Derecho.

Constituye el hecho imponible de la tasa la publicación de actos y anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (art. 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio) y el devengo de la tasa se produce, en relación con la publicación de actos inscritos que constituyen la sección 1.ª del Boletín, cuando se solicita su inscripción en el Registro Mercantil (art. 20 de la Ley 25/1998, de 13 de julio).

A tal efecto, los interesados deben constituir un depósito previo por el importe estimado de la tasa (art. 20.2 de la Ley 25/1998, de 13 de julio), depósito que, en relación con la publicación de los actos inscritos, se realiza mediante la oportuna provisión de fondos realizada por el interesado al registrador mercantil al solicitar la inscripción del acto susceptible de publicación, constituyendo la falta de provisión defecto subsanable que impide la práctica de la inscripción solicitada (art. 426 Reglamento Registro Mercantil).

No consta el establecimiento de una exención o el carácter gratuito de la publicación del acto inscrito cuando se trata de una revocación de poder, que es el caso de este recurso. Nada añade la norma contenida en el artículo 290 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, invocada por el recurrente, ya que dicha norma se refiere a la publicación de inscripciones de modificación de Estatutos sociales. Por tanto, la Registradora actuó correctamente al exigir la provisión de fondos y expedir la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Por otra parte, el importe de la provisión es determinado por Orden ministerial de conformidad con los criterios legalmente determinados (art. 24 de la Ley 25/1998, de 13 de julio). Mediante escrito de fecha 13 de julio de 2012 el Ministerio de la Presidencia comunicó al Registro Mercantil Central que el importe de la tasa para el resto del ejercicio de 2012 quedaba fijado en 26,79 para los actos simples y 55,13, para los actos complejos. Tratándose de la publicación de la revocación de un poder, procede aplicar la tasa de los actos simples, que es la que aplicó la Registradora.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de «Ricardo Lahera, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, la cual, en cuanto a la actuación de la Registradora, es conforme a Derecho, sin

perjuicio del derecho del interesado a impugnar ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la minuta correspondiente a la tasa por publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de «Ricardo Lahera, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de La Rioja.

HECHOS

I

Con fecha 11 de octubre de 2012 fue presentado en el Registro Mercantil de La Rioja un escrito suscrito el 4 de octubre por don....., en nombre de «Ricardo Lahera, S. A.» de reclamación contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, expedida por dicho Registro con fecha 28 de septiembre de 2012, bajo el número 5004, con ocasión del despacho de una escritura de modificación de Estatutos, cese y nombramiento de administradores y cambio en la estructura del órgano de administración.

Se han incorporado al expediente un escrito de remisión de la Registradora Mercantil de La Rioja de 30 de septiembre de 2013 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 18 de septiembre de 2013.

De dichos informes se dio oportuno traslado al recurrente, sin que por éste se hayan presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de Tasas Estatales y Locales; Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre, por el que se crea la Agencia Estatal Boletín Oficial del

Estado y se aprueba su Estatuto; Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos; Real Decreto 1979/2008, de 28 de noviembre, por el que se regula la edición electrónica del «Boletín Oficial del Registro Mercantil»; Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado entre otros por Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso en cuanto se refiere a la actuación de la Registradora, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. A tal efecto, al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Sin embargo, el recurrente indica en su escrito que interpone recurso de reforma «exclusivamente respecto a la partida que por importe de 55,13 euros se me incluyen en concepto de BORME». Respecto a tal extremo esta Dirección General ha de manifestarse incompetente por los siguientes motivos:

1. La liquidación efectuada por el Registro Mercantil de La Rioja incluye una cantidad bajo el concepto BORME por importe de 55,13 euros. Dicho concepto y cantidad resultan justificados con una factura expedida con fecha 28 de septiembre de 2012 a nombre de «Boletín Oficial del Estado» y firmada por la Registradora «por delegación».
2. La cantidad exigida por el concepto de «BORME» no corresponde a honorarios del registrador, sino a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil establecida por el artículo 19 de la Le 25/1998, de 13 de julio.
3. La gestión y recaudación de dicha tasa corresponde al organismo autónomo –hoy Agencia Estatal– Boletín Oficial del Estado (art. 25 de la Ley 25/1998, de 13 de julio; artículo 44 del Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre).

En consecuencia, cualquier pretensión relativa a la procedencia, exigibilidad o importe de la tasa, así como a la existencia de determinada exención, debe plantearse ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

Segundo. Objeto del recurso en esta sede.

Como ha quedado expuesto, en esta sede corresponde examinar, exclusivamente, la actuación de la Registradora al expedir por delegación de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. El proceder de la Registradora Mercantil ha de entenderse conforme a Derecho.

Constituye el hecho imponible de la tasa la publicación de actos y anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (art. 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio) y el devengo de la tasa se produce, en relación con la publicación de actos inscritos que constituyen la sección 1.ª del Boletín, cuando se solicita su inscripción en el Registro Mercantil (art. 20 de la Ley 25/1998, de 13 de julio).

A tal efecto, los interesados deben constituir un depósito previo por el importe estimado de la tasa (art. 20.2 de la Ley 25/1998, de 13 de julio), depósito que, en relación con la publicación de los actos inscritos, se realiza mediante la oportuna provisión de fondos realizada por el interesado al registrador mercantil al solicitar la inscripción del acto susceptible de publicación, constituyendo la falta de provisión defecto subsanable que impide la práctica de la inscripción solicitada (art. 426 Reglamento Registro Mercantil).

No consta el establecimiento de una exención o el carácter gratuito de la publicación del acto inscrito cuando se trata de la inscripción de cese y nombramiento de administradores y del cambio en la estructura del órgano de administración. Nada añade la norma contenida en el artículo 290 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, invocada por el recurrente, ya que dicha norma se refiere a la publicación de inscripciones de modificación de Estatutos sociales.

Ni siquiera puede entenderse expresamente establecida en dicho precepto la exención o la gratuidad de la publicación para las modificaciones estatutarias, a diferencia de lo que con toda claridad se ha dispuesto para otros casos. Así, el artículo 11 bis del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para la publicación en el BORME de la página web de la sociedad, y el artículo 32.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales, para la inserción del proyecto de fusión en la página web de la sociedad, disponen expresamente la gratuidad de la publicación; del mismo modo, el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, estableció expresamente la exención de las tasas de publicación respecto de la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática bajo ciertas condiciones. En el caso a que se refiere el recurso, la Ley se ha limitado a indicar que el registrador hará de oficio, de forma telemática y sin coste adicional alguno la remisión de los datos del acuerdo inscrito para su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Por tanto, la Registradora actuó correctamente al exigir la provisión de fondos y expedir la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Por otra parte, el importe de la provisión es determinado por Orden ministerial de conformidad con los criterios legalmente determinados (art. 24 de la Ley 25/1998, de 13 de julio). Mediante escrito de fecha 13 de julio de 2012 el Ministerio de la Presidencia comunicó al Registro Mercantil Central que el importe de la tasa para el resto del ejercicio de 2012 quedaba fijado en 26,79 para los actos simples y 55,13, para los actos complejos.

Tratándose de la publicación de modificación de Estatutos, cese y nombramiento de administradores y cambio en la estructura del órgano de administración, procede aplicar la tasa de los actos complejos, que es la que aplicó la Registradora.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de «Ricardo Lahera, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, la cual, en cuanto a la actuación de la Registradora, es conforme a Derecho, sin perjuicio del derecho del interesado a impugnar ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la minuta correspondiente a la tasa por publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (4.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de «Hijos de Ricardo Lahera, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de La Rioja.

HECHOS

I

Con fecha 4 de octubre de 2012 fue presentado en el Registro Mercantil de La Rioja un escrito suscrito el 25 de septiembre por don....., en nombre de «Hijos de Ricardo Lahera, S.A.» de reclamación contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, expedida por dicho Registro con fecha 17 de septiembre de 2012, bajo el número 4864, con ocasión del despacho de una escritura de modificación de Estatutos y anulación de acuerdos, que determinan el cambio de la duración del cargo de administrador.

Se han incorporado al expediente un escrito de remisión de la Registradora Mercantil de La Rioja de 30 de septiembre de 2013 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 18 de septiembre de 2013.

De dichos informes se dio oportuno traslado al recurrente, sin que por éste se hayan presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de Tasas Estatales y Locales; Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre, por el que se crea la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y se aprueba su Estatuto; Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos; Real Decreto 1979/2008, de 28 de noviembre, por el que se regula la edición electrónica del «Boletín Oficial del Registro Mercantil»; Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado entre otros por Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso en cuanto se refiere a la actuación de la Registradora, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. A tal efecto, al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Sin embargo, el recurrente indica en su escrito que interpone recurso de reforma «exclusivamente respecto a la partida que por importe de 55,13 euros se me incluyen en concepto de BORME». Respecto a tal extremo esta Dirección General ha de manifestarse incompetente por los siguientes motivos:

1. La liquidación efectuada por el Registro Mercantil de La Rioja incluye una cantidad bajo el concepto BORME por importe de 55,13 euros. Dicho concepto y cantidad resultan justificados con una factura expedida con fecha 28 de septiembre de 2012 a nombre de «Boletín Oficial del Estado» y firmada por la Registradora «por delegación».
2. La cantidad exigida por el concepto de «BORME» no corresponde a honorarios del Registrador, sino a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil establecida por el artículo 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio.
3. La gestión y recaudación de dicha tasa corresponde al organismo autónomo –hoy Agencia Estatal– «Boletín Oficial del Estado» (art. 25 de la Ley 25/1998, de 13 de julio; artículo 44 del Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre).

En consecuencia, cualquier pretensión relativa a la procedencia, exigibilidad o importe de la tasa, así como a la existencia de determinada exención, debe plantearse ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

Segundo. Objeto del recurso en esta sede.

Como ha quedado expuesto, en esta sede corresponde examinar, exclusivamente, la actuación de la Registradora al expedir por delegación de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. El proceder de la Registradora Mercantil ha de entenderse conforme a Derecho.

Constituye el hecho imponible de la tasa la publicación de actos y anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (art. 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio) y el devengo de la tasa se produce, en relación con la publicación de actos inscritos que constituyen la sección 1.ª del Boletín, cuando se solicita su inscripción en el Registro Mercantil (art. 20 de la Ley 25/1998, de 13 de julio).

A tal efecto, los interesados deben constituir un depósito previo por el importe estimado de la tasa (art. 20.2 de la Ley 25/1998, de 13 de julio), depósito que, en relación con la publicación de los actos inscritos, se realiza mediante la oportuna provisión de fondos realizada por el interesado al registrador mercantil al solicitar la inscripción del acto susceptible de publicación, constituyendo la falta de provisión defecto subsanable que impide la práctica de la inscripción solicitada (art. 426 Reglamento Registro Mercantil).

No consta el establecimiento de una exención o el carácter gratuito de la publicación del acto inscrito cuando se trata de la inscripción de la anulación de acuerdos o del cambio de duración del cargo de administrador. Nada añade la norma contenida en el artículo 290 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, invocada por el recurrente, ya que dicha norma se refiere a la publicación de inscripciones de modificación de Estatutos sociales.

Ni siquiera puede entenderse expresamente establecida en dicho precepto la exención o la gratuidad de la publicación para las modificaciones estatutarias, a diferencia de lo que con toda claridad se ha dispuesto para otros casos. Así, el artículo 11 bis del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para la publicación en el BORME de la página web de la sociedad, y el artículo 32.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales, para la inserción del proyecto de fusión en la página web de la sociedad, disponen expresamente la gratuidad de la publicación; del mismo modo, el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, estableció expresamente la exención de las tasas de publicación respecto de la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática bajo ciertas condiciones. En el caso a que se refiere el recurso, la Ley se ha limitado a indicar que el registrador hará de oficio, de forma telemática y sin coste adicional alguno la remisión de los datos del acuerdo inscrito para su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Por tanto, la Registradora actuó correctamente al exigir la provisión de fondos y expedir la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Por otra parte, el importe de la provisión es determinado por Orden ministerial de conformidad con los criterios legalmente determinados (art. 24 de la Ley 25/1998, de 13 de julio). Mediante escrito de fecha 13 de julio de 2012 el Ministerio de la Presidencia comunicó al Registro Mercantil Central que el importe de la tasa para el resto del ejercicio de 2012 quedaba fijado en 26,79 para los actos simples y 55,13, para los actos complejos.

Tratándose de la publicación de modificación de Estatutos y cambio en la duración del cargo de administrador, procede aplicar la tasa de los actos complejos, que es la que aplicó la Registradora.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de «Hijos de Ricardo Lahera, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, la cual, en cuanto a la actuación de la Registradora, es conforme a Derecho, sin perjuicio del derecho del interesado a impugnar ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la minuta correspondiente a la tasa por publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (5.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de «Bodegas Fuenmayor, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de La Rioja.

HECHOS

I

Con fecha 5 de octubre de 2012 fue presentado en el Registro Mercantil de La Rioja un escrito suscrito el día anterior por don....., en nombre de «Bodegas Fuenmayor, S. A.», de reclamación contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, expedida por dicho Registro con fecha 28 de septiembre de 2012, bajo el número 5005, con ocasión del despacho de una escritura de modificación de artículo estatutario.

Se han incorporado al expediente un escrito de remisión de la Registradora Mercantil de La Rioja de 30 de septiembre de 2013 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 18 de septiembre de 2013.

A la vista de los indicados informes, de los que se le dio oportuno traslado, el recurrente ha presentado un escrito de alegaciones fechado el 30 de octubre de 2013 manteniendo su reclamación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de Tasas Estatales y Locales; Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre, por el que se crea la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y se aprueba su Estatuto; Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos; Real Decreto 1979/2008, de 28 de noviembre, por el que se regula la edición electrónica del «Boletín Oficial del Registro Mercantil»; Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado entre otros por Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso en cuanto se refiere a la actuación de la Registradora, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. A tal efecto, al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Sin embargo, el recurrente indica en su escrito que interpone recurso de reforma «exclusivamente respecto a la partida que por importe de 26,79 euros se me incluyen en concepto de BORME». Respecto a tal extremo esta Dirección General ha de manifestarse incompetente por los siguientes motivos:

1. La liquidación efectuada por el Registro Mercantil de La Rioja incluye una cantidad bajo el concepto BORME por importe de 26,79 euros. Dicho concepto y cantidad resultan justificados con una factura expedida con fecha 28 de septiembre de 2012 a nombre de «Boletín Oficial del Estado» y firmada por la Registradora «por delegación».

2. La cantidad exigida por el concepto de «BORME» no corresponde a honorarios del registrador, sino a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil establecida por el artículo 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio.

3. La gestión y recaudación de dicha tasa corresponde al organismo autónomo –hoy Agencia Estatal– Boletín Oficial del Estado (art. 25 de la Ley 25/1998, de 13 de julio; artículo 44 del Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre).

En consecuencia, cualquier pretensión relativa a la procedencia, exigibilidad o importe de la tasa, así como a la existencia de determinada exención, debe plantearse ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

Segundo. Objeto del recurso en esta sede.

Como ha quedado expuesto, en esta sede corresponde examinar, exclusivamente, la actuación de la Registradora al expedir por delegación de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. El proceder de la Registradora Mercantil ha de entenderse conforme a Derecho.

Constituye el hecho imponible de la tasa la publicación de actos y anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (art. 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio) y el devengo de la tasa se produce, en relación con la publicación de actos inscritos que constituyen la sección 1.ª del Boletín, cuando se solicita su inscripción en el Registro Mercantil (art. 20 de la Ley 25/1998, de 13 de julio).

A tal efecto, los interesados deben constituir un depósito previo por el importe estimado de la tasa (art. 20.2 de la Ley 25/1998, de 13 de julio), depósito que, en relación con la publicación de los actos inscritos, se realiza mediante la oportuna provisión de fondos realizada por el interesado al registrador mercantil al solicitar la inscripción del acto susceptible de publicación, constituyendo la falta de provisión defecto subsanable que impide la práctica de la inscripción solicitada (art. 426 Reglamento Registro Mercantil).

No consta de forma expresa el establecimiento de una exención o el carácter gratuito de la publicación del acto inscrito cuando se trata de una modificación estatutaria, a diferencia de lo que se ha dispuesto para otros casos. Así, el artículo 11 bis del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital, para la publicación en el BORME de la página web de la sociedad, y el artículo 32.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales, para la inserción del proyecto de fusión en la página web de la sociedad, disponen expresamente la gratuidad de la publicación; del mismo modo, el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, estableció expresamente la exención de las tasas de publicación respecto de la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática bajo ciertas condiciones. En el caso a que se refiere el recurso, la Ley se ha limitado a indicar que el registrador hará de oficio, de forma telemática y sin coste adicional alguno la remisión de los datos del acuerdo inscrito para su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. No constando claramente la gratuidad de la publicación o el establecimiento de una exención, la Registradora

debe exigir la provisión de fondos y expedir la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acuerdo de modificación estatutaria.

Por otra parte, el importe de la provisión es determinado por Orden ministerial de conformidad con los criterios legalmente determinados (art. 24 de la Ley 25/1998, de 13 de julio). Mediante escrito de fecha 13 de julio de 2012 el Ministerio de la Presidencia comunicó al Registro Mercantil Central que el importe de la tasa para el resto del ejercicio de 2012 quedaba fijado en 26,79 para los actos simples y 55,13, para los actos complejos.

Tratándose de la modificación de un artículo estatutario, procede aplicar la tasa de los actos simples, que es la que aplicó la Registradora.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de «Bodegas Fuenmayor, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, la cual, en cuanto a la actuación de la Registradora, es conforme a Derecho, sin perjuicio del derecho del interesado a impugnar ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la minuta correspondiente a la tasa por publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (6.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre de «Riojana de Autocares, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de La Rioja.

HECHOS

I

Con fecha 24 de septiembre de 2012 fue presentado en el Registro Mercantil de La Rioja un escrito suscrito el 18 de septiembre anterior por don....., en nombre de «Riojana de Autocares, S.L.», de reclamación contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, expedida por dicho Registro con fecha 28 de agosto de 2012, bajo el número 4724, con ocasión del despacho de una escritura de modificación de Estatutos y anulación de acuerdos.

Se han incorporado al expediente un escrito de remisión de la Registradora Mercantil de La Rioja de 30 de septiembre de 2013 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 18 de septiembre de 2013.

De dichos informes se dio oportuno traslado al recurrente, sin que por éste se hayan presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Ley 25/1998, de 13 de julio, de modificación del Régimen Legal de Tasas Estatales y Locales; Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre, por el que se crea la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado y se aprueba su Estatuto; Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos; Real Decreto 1979/2008, de 28 de noviembre, por el que se regula la edición electrónica del «Boletín Oficial del Registro Mercantil»; Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado entre otros por Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso en cuanto se refiere a la actuación de la Registradora, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. A tal efecto, al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Sin embargo, el recurrente indica en su escrito que interpone recurso de reforma «exclusivamente respecto a la partida que por importe de 55,13 euros se me incluyen en concepto de BORME». Respecto a tal extremo esta Dirección General ha de manifestarse incompetente por los siguientes motivos:

1. La liquidación efectuada por el Registro Mercantil de La Rioja incluye una cantidad bajo el concepto BORME por importe de 55,13 euros. Dicho concepto y cantidad resultan justificados con una factura expedida con fecha 28 de septiembre de 2012 a nombre de «Boletín Oficial del Estado» y firmada por la Registradora «por delegación».
2. La cantidad exigida por el concepto de «BORME» no corresponde a honorarios del registrador, sino a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil establecida por el artículo 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio.
3. La gestión y recaudación de dicha tasa corresponde al organismo autónomo –hoy Agencia Estatal– «Boletín Oficial del Estado» (art. 25 de la Ley 25/1998, de 13 de julio; artículo 44 del Real Decreto 1495/2007, de 12 de noviembre).

En consecuencia, cualquier pretensión relativa a la procedencia, exigibilidad o importe de la tasa, así como a la existencia de determinada exención, debe plantearse ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

Segundo. Objeto del recurso en esta sede.

Como ha quedado expuesto, en esta sede corresponde examinar, exclusivamente, la actuación de la Registradora al expedir por delegación de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil. El proceder de la Registradora Mercantil ha de entenderse conforme a Derecho.

Constituye el hecho imponible de la tasa la publicación de actos y anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (art. 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio) y el devengo de la tasa se produce, en relación con la publicación de actos inscritos que constituyen la sección 1.ª del Boletín, cuando se solicita su inscripción en el Registro Mercantil (art. 20 de la Ley 25/1998, de 13 de julio).

A tal efecto, los interesados deben constituir un depósito previo por el importe estimado de la tasa (art. 20.2 de la Ley 25/1998, de 13 de julio), depósito que, en relación con la publicación de los actos inscritos, se realiza mediante la oportuna provisión de fondos realizada por el interesado al registrador mercantil al solicitar la inscripción del acto susceptible de publicación, constituyendo la falta de provisión defecto subsanable que impide la práctica de la inscripción solicitada (art. 426 Reglamento Registro Mercantil).

No consta el establecimiento de una exención o el carácter gratuito de la publicación del acto inscrito cuando se trata de la inscripción de la anulación de acuerdos. Nada añade la norma contenida en el artículo 290 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, invocada por el recurrente, ya que dicha norma se refiere a la publicación de inscripciones de modificación de Estatutos sociales.

Ni siquiera puede entenderse expresamente establecida en dicho precepto la exención o la gratuidad de la publicación para las modificaciones estatutarias, a diferencia de lo que con toda claridad se ha dispuesto para otros casos. Así, el artículo 11 bis del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para la publicación en el BORME de la página web de la sociedad, y el artículo 32.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales, para la inserción del proyecto de fusión en la página web de la sociedad, disponen expresamente la gratuidad de la publicación; del mismo modo, el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, estableció expresamente la exención de las tasas de publicación respecto de la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática bajo ciertas condiciones. En el caso a que se refiere el recurso, la Ley se ha limitado a indicar que el registrador hará de oficio, de forma telemática y sin coste adicional alguno la remisión de los datos del acuerdo inscrito para su publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Por tanto, la Registradora actuó correctamente al exigir la provisión de fondos y expedir la factura correspondiente a la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Por otra parte, el importe de la provisión es determinado por Orden ministerial de conformidad con los criterios legalmente determinados (art. 24 de la Ley 25/1998, de 13 de julio). Mediante escrito de fecha 13 de julio de 2012 el Ministerio de la Presidencia comunicó al Registro Mercantil Central que el importe de la tasa para el resto del ejercicio de 2012 quedaba fijado en 26,79 para los actos simples y 55,13, para los actos complejos.

Tratándose de la publicación de modificación de Estatutos y rectificación de inscripción, cabe entender, como ha hecho la Registradora, que procede aplicar la tasa de los actos complejos.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don….., en nombre de «Riojana de Autocares, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de La Rioja, la cual, en cuanto a la actuación de la Registradora, es conforme a Derecho, sin perjuicio del derecho del interesado a impugnar ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la minuta correspondiente a la tasa por publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de abril de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de diciembre de 2011, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de enero de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, impugna la factura número 2349 girada por el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, por importe de 30,95 €.

El recurrente señala que no se ha aplicado en la factura impugnada la reducción del 5% ni la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende el recurrente que en el supuesto de aplicación el número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

II

Doña María José Caubet Suanzes, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, remite informe de 9 de enero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 12 de enero de 2012.

En dicho informe manifiesta que el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, establece en su número segundo apartado primero que «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: *a)* si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,04 euros; *b)* por exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros 1,75 por 1.000…». Esto es, el primer nivel de la escala garantiza una cantidad fija mínima, unos derechos arancelarios mínimos de 24,04 € por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho. Los siguientes niveles de la escala, por el exceso respecto del valor de 6.010,12 euros, establecen una serie de porcentajes decrecientes hasta llegar, finalmente, a un tope máximo de los derechos arancelarios, como recoge el último párrafo del apartado primero del número segundo.

La razón de ser de esta cantidad fija mínima de 24,04 euros viene reflejada en la propia exposición de motivos del Real Decreto y está basado en el «principio de la cobertura del gasto». Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el Real Decreto 1.612/2011, de 14 de noviembre. Por tanto, si de la aplicación de la escala del número 2 del arancel y de las bonificaciones que, en su caso deban aplicarse, resultasen unos honorarios inferiores a 24,04 euros, se corregirán siempre hasta ese mínimo arancelario. Y así se ha procedido en el presente caso, en el que por no constar el valor de la finca y estimar aplicable una base inferior a 6.010,12 euros, al mínimo arancelario de 24,04 euros no se le ha aplicado la reducción del 50% ni la del 5%.

III

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

Con fecha 8 de febrero de 2.012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 3 de febrero de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 11 de abril de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general del 5% establecida en el apartado 2.1 del arancel y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de junio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María José Caubet Suanzes, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de junio de 2012, la Registradora señala que no procede la rectificación de la factura impugnada como hizo en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se

modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la inscripción de una regularización de una finca inscrita a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente aparece una finca rústica de 42 áreas inscrita a favor del Estado. En virtud de expediente de regularización tramitado por la sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda en Huesca, se verifica la regularización de la finca, procediéndose a cancelar la inscripción 1.ª de dominio.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Frente a tal minuta se interpone recurso honorarios por parte del Delegado de Economía y Hacienda de Huesca, solicitando que «se rectifique la misma practicando de manera acumulada la reducción general de del 5% establecida en el apartado 2.2 del arancel y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

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

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

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

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la Ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden

tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil:

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "única-

mente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

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

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante

los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

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

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

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

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

cia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros

conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.
2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de abril de 2012.
Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de abril de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Segovia núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de enero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de febrero de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna la factura número 25 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Segovia núm. 1, por importe de 173,33 €.

El recurrente señala que no se ha aplicado en la factura impugnada la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales.

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

No cabe duda por lo tanto que el número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador.

Sin embargo, y entrando ya en el motivo de impugnación de la factura, no se ha aplicado dicha reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda en Segovia que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma.

La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral, como la constitución, subrogación o novación modificativa de los préstamos hipotecarios, o la compraventa de viviendas, supuestos en los cuales podría tener sentido excluir de la reducción aquellos derechos que ya están sujetos a un tratamiento especial.

Por el contrario, la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010, se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos. Así lo recoge la exposición de motivos.

Mediante escrito de la misma fecha, 24 de enero de 2012, manifiesta que si las inscripciones traen causa de operaciones de concentración parcelaria, resulta de aplicación el arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

En la factura se incluye el concepto «nota simple informativa» y cita el artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

II

Don Francisco Javier Hernández Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Segovia núm. 1, remite informe de 31 de enero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 6 de febrero de 2012.

En dicho informe manifiesta que la factura impugnada tiene su origen en la registración de cuatro certificaciones administrativas expedidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y presentadas en el Registro en solicitud de inscripción a favor del Estado de otras tantas fincas procedentes de las de reemplazo de la Concentración Parcelaria de la Zona de Zamarramala (Segovia), adjudicadas en su día a propietarios desconocidos y hoy incluidas en el inventario de bienes del Estado, cuya inscripción fue rogada en escrito firmado por el Delegado de Economía de Segovia al que se acompañaban los títulos de la concentración parcelaria a fin de complementar los aspectos descriptivos y gráficos de las parcelas, pues las certificaciones administrativas se habían librado careciendo de ellos, practicándose los respectivos asientos al amparo de los dispuesto en el citado artículo 206 de la Ley Hipotecaria con la suspensión de efectos a que se refiere el artículo 207 del mismo texto legal.

En cuanto a la «aplicación» del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que se menciona en la factura, y que el Delegación de Economía denomina «reducción» según Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, señala el Registrador que la aplicación es correcta pues está basada en el segundo párrafo de la letra g) de su artículo segundo.

En lo que se refiere a la necesaria aplicación el arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, destaca que no es de aplicación en el caso presente, pues las inscripciones practicadas lo han sido en base a certificaciones administrativas libradas al amparo de los dispuesto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, no habiendo sido registrado ningún título de los que se expiden bajo la respectiva legislación de Concentración Parcelaria.

Por lo que respecta a la emisión de la nota simple informativa y a la aplicación del artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, resalta que la gratuidad a que dicho artículo se refiere, lo es en el marco normativo de la gestión o actuación del Inventario de la Dirección General del Patrimonio del Estado y a requerimiento de éste, cual no es el caso presente, pues el informe registral o nota informativa que se ha emitido contiene la información que el Registrador ha de hacer constar al registrar los títulos presentados, relativa a discordancias entre el Registro y el Título aunque tengan su origen en éste, conforme previene el artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria.

Por ello, se ratifica íntegramente en el contenido de la factura ahora impugnada.

III

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

Con fecha 24 de febrero de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 22 de febrero de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 24 de abril de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de junio de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de junio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Hernández Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Segovia núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de junio de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de junio de 2012, el Registrador señala se ratifica en el informe emitido con fecha 31 de enero de 2012, acogiendo en su totalidad la resolución desestimatoria de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la

Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso que se analiza, se practica una inscripción a favor del Estado. Del expediente de Concentración Parcelaria resultaron ser cuatro fincas de propietario desconocido. Por lo que en virtud de Certificación administrativa posterior se acordó adjudicarlas al Estado.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de

dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctos.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de abril de 2012.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (9.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra 4 Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2012, por las que se desestiman los recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Riaza.

HECHOS

I

Por diversos escritos, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España los días 9 y 13 de febrero de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna las facturas números 1371, 1404, 1411, 1312 y 733/2011 de la Serie Ñ, por importes de 1.559,99 €, 86,67 €, 377,62 €, 205,53 €, 489,04 €; 2012/Ñ 27, por importe de 2.352,36 €; 2011/Ñ 1433, por importe de 1.727,13 € y 2012/Q 12 por importe de 397,15 €, giradas por el Registro de la Propiedad de Riaza.

El recurrente señala que no se ha aplicado en la factura impugnada la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Recoge también el contenido del número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que prevé una bonificación a favor de las Administraciones Públicas.

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989. En los presentes casos, no se ha aplicado la reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda en Segovia que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2.

II

Don Pedro Alfredo Álvarez González y don Francisco Javier Gómez Jené, Registradores interinos del Registro de la Propiedad de Riaza, remiten los correspondientes informes al Colegio de Registradores.

En dichos informes concluyen ambos Registradores que nunca pueden devengarse honorarios inferiores a 24,04 euros.

III

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

El recurrente ratifica en sus escritos lo dispuesto en los presentados como impugnaciones añadiendo que los Registros de la Propiedad están obligados a facilitar de forma gratuita, la información de que dispongan sobre bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado.

IV

Por Resoluciones de 7 de mayo de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso 4 recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de junio de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifiquen las minutas practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos al Registro de la Propiedad de Riaza, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de junio de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2012, don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Riaza se remite a los informes suscritos en su día y a las Resoluciones de 7 de mayo de 2012, ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la

Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1993, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

Los presentes recursos tienen por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Acumulación.

Con carácter previo debe hacerse constar que por ser los interesados los mismos en los cuatro recursos interpuestos e idénticas las cuestiones en ellos discutidas, en virtud del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se acuerda la acumulación de los recursos en un solo procedimiento.

Tercero. Adjudicación e inscripción de las fincas.

El Acta de la inscripción extensa es:

«En su virtud inscribo el pleno dominio de la finca de esta número a favor de El Estado, dueño de esta finca por concentración, con carácter patrimonial, sin perjuicio de tercero en noventa días, por título de adjudicación en Acta de Rectificación de la Reorganización de la Propiedad de la Protocolización de la Reorganización de la Propiedad de la Zona Concentrada de…».

Y el Acta de las concisas:

«Titular: El Estado, dueño de esta finca con carácter patrimonial por concentración, a cuyo favor la inscribo…»

Cuarto. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del

arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Quinto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Sexto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctos.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de cada minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución los recursos interpuestos por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de mayo de 2012.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Riaza.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de febrero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna la factura con número 2012/Q 1, girada por el Registro de la Propiedad de Riaza, por importe de 602,81 €.

El recurrente señala que no se ha aplicado en la factura impugnada la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. Recoge también el contenido del número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que prevé una bonificación a favor de las Administraciones Públicas.

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989. En el presente caso, no se ha aplicado la reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda en Segovia que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Igualmente, tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 8 de marzo de 2012 escrito de 6 de febrero de 2012, en el que manifiesta que se adjunta impugnación de las facturas 2012/Q1 y 2012/Q12 porque en la factura se incluye una nota con tenor literal «reducción según Real Decreto 1612/2011, de 18 de noviembre de 2011», dicha reducción no parece haberse aplicado, porque la cuota base de honorarios sigue siendo la de 24,04 €.

La explicación que se ofrece, relativa a que se ha aplicado una cuantía mínima absoluta sobre la que no procede la reducción del 5% mencionada debe rechazarse porque esta misma cuestión ya fue examinada por la Dirección General de los Registros y del Notariado para un supuesto análogo en Resolución de 6 de junio de 2011 rechazándose expresamente.

Se considera:

– Si las inscripciones traen causa de operaciones de concentración parcelaria, resulta de aplicación el arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

– En las facturas se incluye el concepto «nota simple informativa». En este sentido, debe tenerse en cuenta el criterio ya expuesto por la Dirección General de Patrimonio sobre la aplicación del artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por ultimo tiene entrada, igualmente con fecha 8 de marzo de 2012, escrito de 27 de febrero de 2012 en el que se manifiesta que la insistencia en no aplicar reducción a una base

(24,04 €) por ser ésta mínima ya se ha contestado en ocasiones similares por la Delegación, citando Resolución de 6 de junio de 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Y respecto de la no aplicación de la gratuidad que señala el artículo 64 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, manifiesta que los Registros de la Propiedad están obligados a facilitar de forma gratuita, la información de que dispongan sobre bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad de Riaza, remite informe de 16 de abril de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 18 de abril de 2012.

En dicho informe manifiesta que el recurso debe desestimarse por extemporáneo. Si el interesado reconoce, pues formula escrito de alegaciones que no recurso, el 6 de febrero de 2012, que tiene conocimiento de la factura Q1, resulta probado que tuvo conocimiento con esa fecha, y por ello un recurso presentado el 8 de marzo está fuera de plazo.

III

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

Con fecha 1 de junio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 28 de mayo de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

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

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 30 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Riaza, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de julio de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de las fincas.

El Acta de la inscripción extensa es:

«En su virtud inscribo el pleno dominio de la finca de esta número a favor de El Estado, dueño de esta finca por concentración, con carácter patrimonial, sin perjuicio de tercero en noventa días, por título de Acta de Protocolización de la Reorganización de la Propiedad de la Zona Concentrada de Santa María de Riaza.»

Y el Acta de las concisas:

«Titular: El Estado, dueño de esta finca con carácter patrimonial por concentración, a cuyo favor la inscribo…»

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria… y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctos.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Riaza.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de febrero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna la factura con número 2012/Q 25, girada por el Registro de la Propiedad de Riaza, por importe de 1.266,85 €.

El recurrente señala que no se ha aplicado en la factura impugnada la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. Recoge también el contenido del número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que prevé una bonificación a favor de las Administraciones Públicas.

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989. En el presente caso, no se ha aplicado la reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

No cabe duda por lo tanto que el número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador.

Sin embargo, y entrando ya en el motivo de impugnación de la factura, no se ha aplicado dicha reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda en Segovia que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Riaza, remite informe de 5 de marzo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 8 de marzo de 2012.

En dicho informe el Registrador manifiesta que el arancel de los Registradores de la Propiedad dispone: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros.

En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

El Registrador concluye que la reducción del 5% claro que afecta al 2.3, pues es un supuesto del número 2, pero nunca pueden devengarse honorarios inferiores a 24,040484 euros.

III

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

Con fecha 26 de marzo de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 21 de marzo de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

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

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Riaza, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de julio de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se

modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de las fincas.

El Acta de la inscripción extensa es:

«En su virtud inscribo el pleno dominio de la finca de esta número a favor de El Estado, dueño de esta finca por concentración, con carácter patrimonial, sin perjuicio de tercero en noventa días, por título de Acta de Protocolización de la Reorganización de la Propiedad de la Zona Concentrada Parcelaria de Ribota…».

Y el Acta de las concisas:

«Titular: El Estado, dueño de esta finca con carácter patrimonial por concentración, a cuyo favor la inscribo…»

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto

en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.
– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctos.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Riaza.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de febrero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna la factura con número 26 de la Serie Q, girada por el Registro de la Propiedad de Riaza, por importe de 37,14 €.

El recurrente señala que no se ha aplicado en la factura impugnada la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. Recoge también el contenido del número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que prevé una bonificación a favor de las Administraciones Públicas.

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989. En el presente caso, no se ha aplicado la reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

No cabe duda por lo tanto que el número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador.

Sin embargo, y entrando ya en el motivo de impugnación de la factura, no se ha aplicado dicha reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda en Segovia que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Riaza, remite informe de 5 de marzo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 8 de marzo de 2012.

En dicho informe el Registrador manifiesta que el arancel de los Registradores de la Propiedad dispone: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros.

En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con

carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

El Registrador concluye que la reducción del 5% claro que afecta al 2.3, pues es un supuesto del número 2, pero nunca pueden devengarse honorarios inferiores a 24,040484 euros.

III

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

Con fecha 26 de marzo de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 21 de marzo de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

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

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Riaza, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de julio de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de una finca como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de las fincas.

El Acta de la inscripción es:

«En su virtud inscribo el pleno dominio de la finca de esta número a favor de El Estado, dueño de la finca por concentración, con carácter patrimonial, sin perjuicio de tercero en noventa días, por título de Adjudicación en Acta de Protocolización del Acta de Rectificación de la Reorganización de la Propiedad de la Zona Concentración Parcelaria de Montejo de la Vega de la Serrezuela».

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Riaza.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de febrero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna la factura con número 27 de la Serie Q, girada por el Registro de la Propiedad de Riaza, por importe de 37,14 €.

El recurrente señala que no se ha aplicado en la factura impugnada la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. Recoge también el contenido del número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que prevé una bonificación a favor de las Administraciones Públicas.

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989. En el presente caso, no se ha aplicado la reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

No cabe duda por lo tanto que el número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador.

Sin embargo, y entrando ya en el motivo de impugnación de la factura, no se ha aplicado dicha reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda en Segovia que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Riaza, remite informe de 5 de marzo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 8 de marzo de 2012.

En dicho informe el Registrador manifiesta que el arancel de los Registradores de la Propiedad dispone: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros.

En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

El Registrador concluye que la reducción del 5% claro que afecta al 2.3, pues es un supuesto del número 2, pero nunca pueden devengarse honorarios inferiores a 24,040484 euros.

III

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

Con fecha 26 de marzo de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 21 de marzo de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

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

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 30 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Riaza, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de julio de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de una finca como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de las fincas.

El Acta de la inscripción es:

«En su virtud inscribo el pleno dominio de la finca de esta número a favor de El Estado, dueño de la finca por concentración, con carácter patrimonial, sin perjuicio de tercero en noventa días, por título de Adjudicación en Acta de Protocolización del Acta de Rectificación de la Reorganización de la Propiedad de la Zona Concentración Parcelaria de Montejo de la Vega de la Serrezuela».

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Riaza.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de febrero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de marzo de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna la factura con número 28 de la Serie Q, girada por el Registro de la Propiedad de Riaza, por importe de 179,52 €.

El recurrente señala que no se ha aplicado en la factura impugnada la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. Recoge también el contenido del número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que prevé una bonificación a favor de las Administraciones Públicas.

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989. En el presente caso, no se ha aplicado la reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

No cabe duda por lo tanto que el número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador.

Sin embargo, y entrando ya en el motivo de impugnación de la factura, no se ha aplicado dicha reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda en Segovia que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Riaza, remite informe de 5 de marzo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 8 de marzo de 2012.

En dicho informe el Registrador manifiesta que el arancel de los Registradores de la Propiedad dispone: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros.

En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

El Registrador concluye que la reducción del 5% claro que afecta al 2.3, pues es un supuesto del número 2, pero nunca pueden devengarse honorarios inferiores a 24,040484 euros.

III

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

Con fecha 26 de marzo de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 21 de marzo de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

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

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Riaza, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de julio de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de las fincas.

El Acta de la inscripción extensa es:

«En su virtud inscribo el pleno dominio de la finca de esta número a favor de El Estado, dueño de la finca por concentración, con carácter patrimonial, sin perjuicio de tercero en noventa días, por título de Acta de Protocolización de la Reorganización de la Propiedad de la Zona concentración Parcelaria de Montejo de la Vega de la Serrezuela…».

Y el Acta de las concisas:

«Titular: El Estado, dueño de esta finca con carácter patrimonial por concentración, a cuyo favor la inscribo…»

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción

debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.
– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 21.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de junio de 2013, don....., en nombre y repre-

sentación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número FMR 21 1331/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 21, por importe de 1.412,52 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María del Pilar Roquette Castro, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 21, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María del Pilar Roquette Castro, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 21, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 28 de octubre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación.

Otra finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca – la registral 36.538 – aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Navarra», por título de compra.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Y estima parcialmente el recurso de impugnación de honorarios por no haberse aplicado la reducción de un 5% introducida por Real Decreto-ley 8/2012 de 20 de mayo. En ello debe coincidir la presente Resolución con el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferentes Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», que adquirió la finca 36.538 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Decimocuarto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

Ni la inscripción a favor de Banca Cívica, S.A., ni la posterior aportación a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de La Carolina.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores 2013/H 1247 y 2013/H 445 giradas por el Registro de la Propiedad de La Carolina, por importes de 842,68 € y 513,19 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Basilio Javier Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad de La Carolina, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de Caixabank, S.A., por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Basilio Javier Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad de La Carolina, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Otras fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Por fin, otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

El título de adquisición del dominio de las fincas es, según los casos, adjudicación, o dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 8 de mayo de 2013 –en el caso de las fincas inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», la primera de las inscripciones es de fecha 18 de febrero de 2013–. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el

caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 8 de mayo de 2013 – en el caso de las fincas inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», la segunda de las inscripciones es de fecha 18 de febrero de 2013-. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.
2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», y «Monte de

Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición Final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciónes indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura

número 1057 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 2.748,66 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Serrano Gotarredona, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.». no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen

carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que,

habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Serrano Gotarredona, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de octubre de 2013, la Registradora ratifica lo manifestado en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Por fin, otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

El título de adquisición del dominio de las fincas es, según los casos, adjudicación, o dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 19 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 6 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Telde núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/H 172 y 2013/H 218, giradas por el Registro de la Propiedad de Telde núm. 3, por importes de 125,76 € y 834,27 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Rafael Robledo González, Registrador de la Propiedad de Telde núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Robledo González, Registrador de la Propiedad de Telde núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de octubre de 2013, el Registrador manifiesta que está conforme plenamente con los argumentos contenidos en la Resolución colegial, motivo por el que no procede efectuar ninguna alegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las

operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica», por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».
– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.
Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»
Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.
La Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, estimó parcialmente el recurso de impugnación de honorarios, por no haber aplicado a esta transmisión la reducción del 5% establecida por el , de 20 de mayo y recogida en el número 2.1 del arancel.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Recreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura con número de entrada 460/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora, por importe de 230,56 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.». no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía

de Isora, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 28 de octubre de 2013, el Registrador reitera todo lo expuesto en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica», por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».
– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.
Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»
Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

La Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, estimó parcialmente el recurso de impugnación de honorarios, por no haber aplicado a esta transmisión la reducción del 5% establecida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y recogida en el número 2.1 del arancel.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el

Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en

parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudica-

dos o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (20.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número FE 757/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat núm. 1, por importe de 830,05 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Eugenia Herrero Oliver, Registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 31 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 14 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Eugenia Herrero Oliver, Registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Llobregat núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 5 de noviembre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

La finca 28.127 aparecía previamente como de titularidad de la entidad «Gestión de Activos de la Zona Este, S.L.» por título de compraventa, según la inscripción 5.ª de fecha 27 de agosto de 2012.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto

con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Gestión de Activos Zona Este, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición Final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposiciones siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito

de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Sin embargo, en el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

– La entidad que realiza la compraventa –«Gestión de Activos Zona Este, S.L.»– no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Gestión de Activos Zona Este, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios. Éstos se calculan aplicando el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la bonificación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, y con la reducción del 5%.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Sin embargo, sí devenga honorarios registrales la absorción de la entidad «Gestión de Activos Zona Este, S.L.» por la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta última entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que no se trata de una operación de saneamiento o reestruc-

turación financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, desestimándose en este punto el recurso de apelación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.»», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (21.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 17.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura con número de entrada 483/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 17, por importe de 379,02 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eduardo Fernández Estevan, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 17, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Fernández Estevan, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 17, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 29 de octubre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de

gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-

ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (22.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1674, girada por el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, por importe de 2.462,15 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Felipe Vargas-Zúñiga de Juanes, Registrador de la Propiedad de Pineda de Mar, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Felipe Vargas-Zúñiga de Juanes, Registrador de la Propiedad de Pineda de Mar, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta

el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Según resulta de las fotocopias de los historiales parciales de las fincas que resultan del Expediente:

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Y otras aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

En todos los casos el título de adquisición era el de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 30 de abril de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las citadas Cajas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.» Unipersonal.

– Una segunda: de fecha 30 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», ni de «Caja

de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las citadas Cajas de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Estas operaciones no fueron minutadas por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construccio-

nes o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (23.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 1011 girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 1, por importe de 233,26 €.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre

saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis de la Viña Ferrer, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de octubre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 25 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Marbella núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas

a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de diciembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición del dominio de la finca es, adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 22 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 22 de mayo de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Cole-

gio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de febrero de 2014 (24.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2165/G, girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2, por importe de 475,88 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña M.ª del Carmen de Grado Sanz, Registradora de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de junio de 2013, que tuvo

entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontra-

mos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª del Carmen de Grado Sanz, Registradora de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 30 de octubre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 25 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de diciembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra.

Y otra finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad una inscripción que comprende dos operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Respecto de ambas fincas aparece un asiento de presentación, referente a la siguiente operación:

Fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Transmisiones.

Todas las operaciones descritas deben considerarse como previas a la absorción –en este caso sólo asentada en el Libro Diario– de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» por «Buildingcenter, S.A.U.»

El elemento diferenciador en el caso presente es que las Cajas citadas adquirieron las fincas por compra.

Sexto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las citadas Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por

sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella.

Séptimo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposiciónse aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposiciones siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, devenguen honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Undécimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción, cuando se practique:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%

En cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 26 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don….., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Riaza.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de mayo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de junio de 2012, don....., Delegado de Econo-

mía y Hacienda de Segovia, impugna la factura con número 437 de la Serie Q, girada por el Registro de la Propiedad de Riaza, por importe de 44,79 €.

El recurrente señala que no se ha aplicado en la factura impugnada la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. Recoge también el contenido del número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que prevé una bonificación a favor de las Administraciones Públicas.

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989. En el presente caso, no se ha aplicado la reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

No cabe duda por lo tanto que el número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador.

Sin embargo, y entrando ya en el motivo de impugnación de la factura, no se ha aplicado dicha reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda en Segovia que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma.

Mediante escrito de 23 de mayo de 2012, el recurrente considera que si las inscripciones traen causa de operaciones de concentración parcelaria, resulta de aplicación el arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

En las facturas se incluye el concepto «nota simple informativa». En ese sentido debe tenerse en cuenta el criterio expuesto por la Dirección General de Patrimonio del Estado sobre la aplicación del artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Riaza, remite informe de 27 de mayo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 6 de junio de 2012.

En dicho informe el Registrador manifiesta que la correcta aplicación del mínimo arancelario significa que, sea cual fuere la reducción aplicable en este caso del 5%, el importe no puede ser inferior a 24,04 euros. Da igual, pues, aplicar el 2.1 o el 2.3 si estamos ante una base mínima. Si en la minuta consta como número el 2.1 es puramente por razones informáticas, para que salga automáticamente la cantidad de 24,04 euros. No se discute la argumentación sobre la acumulación de bonificaciones, pues expresamente lo recoge el Real Decreto 1612/2011, sino que simplemente se aplica el mínimo previsto por la norma, para todos los supuestos de aplicación del número 2 del arancel, y por tanto también para

el 2.3. Cita Resoluciones del Colegio de Registradores de 14 y 28 de febrero de 2012, 27 de marzo de 2012 y 11 de abril de 2012.

III

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

Con fecha 18 de junio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 13 de junio de 2012, en el que ratifica su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Riaza, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de octubre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de las fincas.

En el caso que se analiza, se practica una inscripción a favor del Estado.

Del expediente de Concentración Parcelaria resultaron unas fincas de propietario desconocido. Por lo que en virtud de Certificación administrativa posterior se acordó adjudicarlas al Estado.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran procedentes.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de febrero de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Laguardia.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de diciembre de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de enero de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 282, serie LEO, girada por el Registro de la Propiedad de Laguardia, por importe de 5.428,46 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Leopoldo Sánchez Cabrera, Registrador de la Propiedad de Laguardia, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de enero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 31 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Leopoldo Sánchez Cabrera, Registrador de la Propiedad de Laguardia, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de abril de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Laguardia certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Seis fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

Cinco fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad Banca Cívica Sociedad Anónima todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En cuanto a las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica», resulta operación previa, únicamente, la segunda de las enumeradas.

En uno de los casos, el de la finca 3.552, aparecía inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra». Se practican dos inscripciones una primera a favor de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»; y una segunda a favor de «Buildingcenter S.A.U.». Esta circunstancia no repercute en la resolución del Recurso, como se argumentará.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo

de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, estima parcialmente el recurso, en cuanto a que no se había aplicado a la primera de las operaciones previas el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es, una reducción del 50%.

Por el contrario, lo desestimó en cuanto al resto, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

En el caso de las fincas inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la Ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la Ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relaciona-

dos con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

Como se indicó, en la finca 3552 se practicaron dos inscripciones. La cuestión a resolver, es la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente, las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Duodécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de febrero de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de

España de 9 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de A Coruña núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de abril de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de A Coruña núm. 6 en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de mayo de 2013, don....., impugna la factura 780, por un importe de 94,62 €, girada por el Registro de la Propiedad de A Coruña núm. 6.

En su escrito el recurrente recoge literalmente la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

A continuación señala que la base para el arancel está determinada por el capital inscrito, concepto que para una cancelación viene definida en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 12/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la cancelación». A juicio del recurrente, dado que en dicho momento el capital pendiente es cero, ésta es la base sobre la que ha de aplicarse el arancel.

Sin embargo, en la citada minuta no se ha aplicado la Instrucción señalada al considerar que el capital inscrito al que se refiere la norma ha de ser el inicialmente solicitado.

II

Doña María Jesús Franco Alonso, Registradora de la Propiedad de A Coruña núm. 6, remitió el preceptivo informe de fecha 31 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de junio de 2013.

En su informe, la Registradora expone que la minuta que se recurre sigue los criterios de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012 y toma como base del arancel el capital garantizado con la hipoteca inscrita en el momento de su cancelación, que no es cero, sino la cantidad de 71.520,44 euros. Es claro que el capital inscrito es la cifra que consta en el Registro como cantidad garantizada por principal; cantidad que en virtud de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria está bajo la salvaguarda de los tribunales y sólo en virtud de título público puede ser cancelada, precisamente para evitar confusiones como la que generaba la Ley 41/2007 al hablar de «capital pendiente de amortizar», la Ley 8/2012 puntualiza hablando de «capital inscrito».

En el presente caso, el capital garantizado por la hipoteca objeto de cancelación era once millones novecientas mil pesetas (71.520,44 €), y para aplicar la base de los honorarios se calculó el 60% de dicho capital, resultando la cantidad de 42.912,26 €, sobre la cual se aplicó el número 2.2 del arancel, con la reducción de 25% y posteriormente el 5% resultando unos honorarios de 58,559238 €.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 1 de julio de 2013, presentado en la oficina de correos el 2 de julio de 2013 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de julio de 2013, el recurrente manifiesta que se ratifica en el contenido de su escrito inicial.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de agosto de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de A Coruña núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2013, la Registradora se reitera en la argumentación manifestada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta que se emitió de acuerdo con la normativa en vigor.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

«Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha»»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura «ad literam» del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros"».

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

B. El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba

hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, la Registradora toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-

ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación de la Registradora ha sido correcta.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación del «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Baena.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación del «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», impugna la factura 501 de la Serie A, por un importe de 72,12 €, girada por el Registro de la Propiedad de Baena.

El recurrente señala en su escrito que la minuta impugnada incluye entre los conceptos facturados el referido a la cancelación de notas de afección fiscal. Cancelación ajena a la solicitud de servicios registrales presentada por el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» y que en nada le benefician.

Lo que el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» solicita al Registro es una anotación preventiva de embargo y la expedición de una certificación de cargas, y sólo las tareas que conllevan la prestación de estos servicios registrales deberían ser facturadas. Así lo dispone la Norma General de Aplicación 8.ª del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

«1. Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho…

2. Los derechos correspondientes a las certificaciones…serán de cargo de quienes las soliciten».

El resto de actuaciones registrales facturadas –notas marginales cancelatorias por caducidad de tres notas de afección fiscal– ni se realizan a favor del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local ni se corresponden con la certificación de cargas solicitada. Son actuaciones que el Registro lleva a cabo de oficio en cumplimiento del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

Esta norma sólo dice que junto a la solicitud de certificación de cargas se entenderá solicitada también la cancelación de las caducadas pero esta presunción no obliga al pago de aranceles al tercero solicitante que en nada se beneficia de las cancelaciones por caducidad practicadas por el Registro. Es más lo único que contempla este artículo del Reglamento Hipotecario sobre certificaciones solicitadas por terceros es la obligación que tiene el Registrador de advertir al solicitante sobre la cancelación de cargas caducadas, pero lo que en ningún sitio se dice es que las notas marginales cancelatorias practicadas de oficio por el Registro deban ser facturadas al tercero solicitante de la certificación.

Las notas marginales cancelatorias de oficio previstas en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario no pueden ser facturadas a terceros que en nada se benefician de la extinción por caducidad de los derechos inscritos, este arancel no existe y por tanto, conforme a la Norma General de Aplicación del anexo II al Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad «…no devengarán derecho de cobro ninguno».

II

Doña Juana María Arroyo Fernández, Registradora de la Propiedad de Baena emite el correspondiente informe de fecha 27 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de mayo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el cobro de cancelación de notas de afección viene justificada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. Esta cuestión relativa a la cancelación de cargas y asientos caducados, ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de agosto de 2010 y 25 de octubre de 2002, entre otras.

La solicitud de un nuevo asiento, en este caso anotación preventiva de embargo y posterior expedición de certificación de cargas, implica la cancelación de los asientos y cargas caducadas, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que en ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

La caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, si bien el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o al expedir certificación en relación al mismo, como ocurre en este caso.

Además, con carácter previo a la práctica del asiento y expedición de la certificación se verificó por parte de este Registro la advertencia previa al solicitante de dichas actuaciones, el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», de la existencia de cargas caducadas y de que se iba proceder, con el despacho del documento presentado, a la cancelación de las citadas afecciones con su correspondiente minutación. A estos efectos, se acompaña, junto con el presente informe, dicha comunicación efectuada con fecha 23 de abril de 2013, así

como el justificante del fax de haberse recibido el envío, siendo la fecha de despacho del documento el 24 de abril de 2013.

Con dicha advertencia previa se entiende cumplido en todos sus términos el artículo 353.3.3 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario cuando dispone: «Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular registral de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento, que estos darán lugar a la cancelación de cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo».

En este sentido se pronuncian las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre y 21 de julio de 1999, recogidas en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 9 de enero de 2013.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el número 3.3 del arancel establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros. Tal y como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de mayo de 2002, 15 de julio de 1999 o 19 de agosto de 2010, dicho número del arancel no distingue el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija en él señalada, pues quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a la cancelación de aquélla cuando la misma se encuentre caducada, criterio que ha sido confirmado por Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 2011, 10 de julio de 2012, 4 de octubre de 2012, 9 de enero de 2013 y 9 de abril de 2013.

Respecto a quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, la Norma octava del anexo II del arancel establece que los derechos del Registrador serán también exigibles a la persona que haya presentado el documento, porque el presentante es quien solicita la actuación profesional del Registrador, independientemente de la relaciones subyacentes entre él y el otorgante del acto inscrito o anotado y de la posibilidad de repercutir los honorarios pagados en base a dichas relaciones. Además, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario establece que se entenderá comprendido en el apartado d) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria a quien tenga la representación de cualquiera de ellos y a quien presente los documentos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Gestor del Instituto de Cooperación con la Hacienda local de la Diputación de Córdoba, constando su recepción de fecha 6 de junio de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegara cuanto estimase conveniente.

Mediante escrito de alegaciones de fecha 18 de junio de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de junio de 2013, el recurrente señala que el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» no está obligado a pagar el arancel por actuaciones registrales consistentes en notas marginales cancelatorias por caducidad. Estas notas marginales son totalmente ajenas al procedimiento de apremio que origina la solicitud de servicios al Registro de la Propiedad.

Las notas marginales cancelatorias por caducidad, que ni se realizan a favor del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local ni se corresponden con la certificación de cargas solicitada, son actuaciones que el Registro lleva a cabo de oficio en cumplimiento del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. Esta norma reglamentaria no puede servir de justificación para facturar al tercero solicitante de la certificación unos conceptos no previstos en las normas arancelarias. El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario lo único que establece es una presunción de solicitud de cancelación de cargas caducadas a efectos de

salvaguardar el principio de rogación que informa el sistema registral. Es una ficción que hablita al Registrador a realizar de oficio todas aquellas anotaciones que sean necesarias en aras de una mayor claridad registral. Pero lo que no dice la norma es que las tareas de limpieza registral deban ser de cuenta del tercero solicitante de la certificación que en nada se beneficia de las cancelaciones. Lo único que contempla este artículo del Reglamento Hipotecario sobre certificaciones solicitadas por terceros es el derecho que tienen éstos a ser advertidos de la cancelación. Pero lo que en ningún sitio se dice es que las notas marginales cancelatorias practicadas de oficio deban ser facturadas al tercero solicitante de la certificación.

Las notas marginales de oficio previstas en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario no pueden ser facturadas porque carecen de arancel.

De poder ser minutadas, el pago de aranceles debería correr a cargo del titular de la finca donde se lleva a cabo la labor de limpieza. Y en estas circunstancias se podría pensar que estos gastos deberían imputarse a las costas del procedimiento de apremio. Pero este planteamiento mal se adecua a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación. Conforme al artículo 113.1 de este Reglamento sólo tienen la consideración de costas del procedimiento de apremio los gastos originados durante su desarrollo.

Los únicos gastos que se originan en el procedimiento de apremio son la anotación preventiva de embargo y la certificación registral con su correspondiente anotación. Cualquier otro gasto resulta ajeno al apremio y no tendría la consideración de costa.

Cierto es que si el procedimiento de apremio terminase con la realización del bien por un precio superior a la deuda perseguida, el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local podría soportar esos gastos cancelatorios y repercutirlos después titular registral de la finca, no ya como costas sino como pago anticipado de un gasto ajeno al expediente de apremio. Pero esta solución, que es la que parece deducirse de la minuta impugnada, no tiene en cuenta que con frecuencia el procedimiento de apremio termina con la declaración del crédito incobrable. Y en estas circunstancias, señala el recurrente que se encontrarían en la imposibilidad de repercutir los gastos de notas marginales cancelatorias por caducidad practicadas de oficio en beneficio del titular registral y del propio Registro. Situación ésta que no puede permitir la Hacienda Local pues no es ella la que ha de asumir los gastos que originen las actuaciones de limpieza y actualización de los Registros.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación del «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de septiembre de 2013.

En dicho escrito señala que la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores no resuelve la principal cuestión planteada por el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», no resuelve si este Organismo Autónomo debe soportar o no la facturación de unos servicios registrales por cancelación de asientos caducados ajenos totalmente al procedimiento recaudatorio. La resolución impugnada sólo entra en la cuestión de si es o

no minutable la cancelación de asientos caducados pero evita pronunciarse sobre a quién correspondería el pago de esas minutas.

El «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» no está obligado a pagar arancel por actuaciones registrales consistentes en notas marginales cancelatorias por caducidad. Estas notas marginales son totalmente ajenas al procedimiento de apremio que origina la solicitud de servicios al Registro de la Propiedad.

Lo que la Hacienda Local solicita al registro es una anotación preventiva de embargo y la expedición de una certificación de cargas, y sólo las tareas que conllevan la prestación de estos servicios registrales deberían ser facturadas. Así lo dispone la norma general de aplicación 8.ª del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Las notas marginales cancelatorias por caducidad son actuaciones que el registro lleva a cabo de oficio en cumplimiento del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

Pero este artículo no faculta al Registro a facturar al «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» unos conceptos no previstos en las normas cancelatorias. Este artículo lo único que establece es una presunción de solicitud de cancelación de cargas caducadas a efectos de salvaguardar el principio de rogación que informa el sistema registral. Es una ficción que habilita al Registrador a realizar de oficio todas aquellas anotaciones que sean necesarias en aras de una mayor claridad registral. Pero lo que no dice la norma es que las tareas de limpieza registral deban ser de cuenta del tercero solicitante de la certificación que en nada se beneficia de las cancelaciones. Lo único que contempla este artículo del Reglamento Hipotecario sobre certificaciones solicitadas por terceros es el derecho que tienen éstos a ser advertidos de la cancelación. Pero lo que en ningún sitio se dice es que las notas marginales cancelatorias practicadas de oficio deban ser facturadas al tercero solicitante de la certificación.

Es más, a diferencia de lo que se dice en la resolución apelada, las notas marginales de oficio previstas en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario no pueden ser facturadas porque carecen de arancel conforme a la norma general de aplicación 9.ª del anexo II al Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

De poder ser minutadas, el pago de aranceles debería correr a cargo del titular de la finca donde se lleva a cabo la labor de limpieza. Y en estas circunstancias se podría pensar que estos gastos deberían imputarse a las costas del procedimiento de apremio. Pero este planteamiento mal se adecua a lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación.

Conforme al artículo 113.1 de este Reglamento sólo tienen la consideración de costas del procedimiento de apremio los gastos originados durante su desarrollo.

La cuestión a resolver es ¿qué relación tienen las notas marginales cancelatorias por caducidad con el desarrollo del procedimiento de apremio? La respuesta es simple, ninguna. En el presente caso los únicos gastos que se originan en el procedimiento de apremio son la anotación preventiva de embargo y la certificación registral y su correspondiente anotación. Cualquier otro gasto resulta ajeno al apremio y no tendría la consideración de costa.

Cierto es que si el procedimiento de apremio terminase con la realización del bien por un precio superior a la deuda perseguida, el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» podría soportar esos gastos cancelatorios y repercutirlos después titular registral de la finca, no ya como costas sino como pago anticipado de un gasto ajeno al expediente de apremio. Pero esta solución, que es la que parece deducirse de la minuta impugnada, no tiene en cuenta que con frecuencia el procedimiento de apremio termina con la declaración del crédito incobrable. Y en estas circunstancias se daría la imposibilidad de repercutir los gastos de notas marginales cancelatorias por caducidad practicadas de oficio en beneficio del titular registral y del propio Registro. Situación ésta que no puede permitir la Hacienda

Local pues no es ella la que ha de asumir los gastos que originen las actuaciones de limpieza y actualización de los Registros.

En definitiva, aunque la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores no se pronuncia sobre ello, seguimos afirmando que las notas marginales cancelatorias por caducidad practicadas de oficio por el Registro no pueden ser minutadas al «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» pues ni le benefician ni han sido solicitadas ni guardan relación con el procedimiento de apremio.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Juana María Arroyo Fernández, Registradora de la Propiedad de Baena, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de octubre de 2013, la Registradora reitera los argumentos señalados en su informe y entiende que habiéndose cumplido el trámite previo de la advertencia prevenida en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, tal y como se acredita, la minuta impugnada y todos los conceptos en ella recogidos son conformes a Ley.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2002, 25 de octubre de 2002, 10 de julio de 2012, 2 de agosto de 2012, 17 de abril de 2013 y 14 de mayo de 2013, entre otras.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si resulta o no minutable la práctica de notas marginales cancelatorias por caducidad de

afecciones fiscales caducadas como consecuencia de la práctica de una anotación preventiva de embargo y la expedición de una certificación de cargas solicitada por la Hacienda Local y si resulta obligado al pago el Organismo Autónomo de la Diputación de Córdoba.

Segundo. Cancelación de notas de afección caducadas y persona obligada al pago.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto: «Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto».

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida.

Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la

misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6-d) de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria».

Procede, por lo tanto, confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación del «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Baena.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de mayo de 2013, don....., en nombre y

representación del «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», impugna la factura 496 de la Serie B, por un importe de 7,27 €, girada por el Registro de la Propiedad de Baena.

El recurrente considera que la minuta impugnada infringe la Resolución Circular de 19 de octubre de 2004 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. La actuación registral facturada al «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» no puede ser considerada operación inherente a las funciones propias del Registro. Por el contrario, los servicios se prestan en función del deber de colaboración que éste tiene para con la Administración Tributaria.

La nota simple informativa facturada por el Registro fue requerida por el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» en el ejercicio de sus funciones de comprobación e investigación y amparada en los artículos 93 y 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El Registro facilita información al Instituto dentro de un procedimiento inquisitivo de los órganos de recaudación encaminado a la averiguación de los bienes y derechos del deudor.

Los deberes de colaboración y auxilio no se circunscriben únicamente a los procedimientos inspectores; estos deberes, se tienen también para con los órganos de recaudación cuando éstos actúan, como es el caso, en ejercicio de las facultades que le otorga el artículo 162 de la Ley General Tributaria: «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley…»

Dentro de un procedimiento de apremio también es necesario comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes y derechos de los obligados tributarios. Y la información que en estos procedimientos inquisitivos sea facilitada por los Registros no debe estar sujeta a minutación arancelaria, tal y como establece la Resolución Circular de 19 de octubre de 2004. Conforme a esta Resolución Circular sólo sería minutable la información registral referida a bienes o derechos ya embargados, donde la actividad inquisitiva habría finalizado dando paso a un procedimiento de simple ejecución (certificación de cargas y notas simples posteriores a la anotación preventiva del embargo) en el que la Administración Tributaria actúa como un interesado más y no amparada en los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria.

En definitiva, el Registro de la Propiedad de Baena emitió la nota simple informativa en cumplimiento de un deber de colaboración que le impone la Ley y en estos supuestos, conforme a los criterios establecidos por el Colegio de Registradores, la actuación registral no se puede facturar.

La minuta infringe, además, lo dispuesto de manera expresa en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. El artículo, al regular los honorarios y gastos de depósito y administración, nos dice que: «…Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los Registros Públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito…»

En asunto idéntico al que aquí nos ocupa, referido a minutas emitidas por el Registro de la Propiedad de Priego Córdoba, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en sentencia de 13/09/2012 –declarada firme mediante Decreto 21/12/2012– ya ha tenido ocasión de decir que este tipo de actuaciones registrales tienen carácter gratuito. Para el TSJ el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación no establece «…distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala,

en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios…»

II

Doña Juana María Arroyo Fernández, Registradora de la Propiedad de Baena emite el correspondiente informe de fecha 7 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de mayo de 2013.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

1. No pueden confundirse las actuaciones de investigación en un procedimiento de recaudación, con las actuaciones de inspección e investigación realizadas en un procedimiento inspector. La propia Ley General Tributaria clasifica sus procedimientos en gestión, inspección y recaudación.

2. Tal y como manifiesta en su escrito de interposición del recurso el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», las notas simples informativas emitidas fueron requeridas por el citado organismo en el ejercicio de sus funciones recaudatorias.

3. Tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones-Circulares de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004 y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 17 y 20 de diciembre de 2012, como la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en diversas resoluciones como las 14 de julio de 2009, 17 y 4 de abril de 2012, entre otras, han señalado que dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria es necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

a) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de Derecho, y sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria.

b) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora impuesta por una norma de carácter general o a través de requerimientos concretos, en los que sería de aplicación los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria y donde la actuación del Registrador no devenga honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal (arts. 112.2, 113, 114.2, 115.1 y 115.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio que aprueba el Reglamento General de Recaudación).

4. Es doctrina reiterada por la jurisprudencia tributaria y de la Dirección General, la de que las exenciones, reducciones y bonificaciones en materia tributaria y arancelaria, son siempre de interpretación restrictiva o rigurosa, y que, por su carácter de excepción, sólo cabe admitirlas cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente. (STS.23 de julio de 1986, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 1996).

Por todo lo expuesto se entiende que la actuación del recurrente se incluye dentro de la actuación profesional ordinaria del registrador, donde la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho sometida a las reglas generales, por lo que procede el devengo de honorarios por la publicidad formal solicitada integrada en un procedimiento recaudatorio donde los honorarios del registrador tendrán la consideración de costas, tal y como dispone el artículo 113.1 del Reglamento General de Recaudación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Gestor del «Instituto de Cooperación con la Hacienda local de la Diputación de Córdoba», constando su recepción de fecha 24 de mayo de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegara cuanto estimase conveniente.

Mediante escrito de alegaciones de fecha 24 de mayo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de mayo de 2013, el recurrente reitera las alegaciones formuladas en el recurso de honorarios.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación del «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013.

En dicho escrito de fecha 3 de octubre de 2013 señala que Instituto de Cooperación con la Hacienda Local solicitó al Registro de la Propiedad de Baena, mediante escrito fechado los días 5 y 9 de abril de 2013, información sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. Los referidos escritos van firmados por el funcionario jefe del Servicio de Gestión Recaudatoria del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local y en los mismos se especifica con toda claridad que la información se solicita dentro de los expedientes ejecutivos GEX 90391 y GEX 32943.

En cumplimiento de su deber de colaboración con la Administración Tributaria Local, el Registro emitió y remitió al Instituto de Cooperación con la Hacienda Local notas simples informativas referidas a inmuebles propiedad de los deudores relacionados por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local. Pero además, y a pesar de tratarse de actividad registral de suministro de mera información en cumplimiento de un deber de colaboración dentro de un procedimiento ejecutivo, el Registro minuta honorarios por estos servicios.

La regla de la gratuidad de las notas simples informativas emitidas por los Registros de la Propiedad a solicitud de órganos de recaudación en el seno de procedimientos ejecutivos tiene su fundamento en los artículos 93, 94 y 162 de la LGT y en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación. Regla de gratuidad reconocida recientemente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 12 de febrero de 2013 y que también había sido ya confirmada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sentencia de 13 de septiembre de 2012. Para el TSJA el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación no establece «… distinción similar a la que proclama el colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios…»

Son estos sólidos fundamentos jurídicos los que apoyan la pretensión del «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», una pretensión que la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores –cambiando el criterio fijado en su acuerdo de 23 de abril de 2013– desestima porque, según el órgano Colegial, «…no se acredita que se ha dictado providencia de

apremio…», indicando que «… en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas…».

Ciertamente, no se puede compartir el acuerdo colegial. El artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación no exige que el órgano de recaudación deba acreditar el dictado de la providencia de apremio para tener derecho a la gratuidad de las notas simples informativas. Sería absurdo exigir este requisito pues es precisamente por estar buscando bienes y derechos del deudor dentro de un procedimiento de apremio por lo que el órgano de recaudación solicita la información al Registro. Y además, en el caso que nos ocupa ninguna duda existe sobre el destino de la información solicitada. El «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» pidió la información especificando los expedientes ejecutivos para los que quería la información y el Registro nunca dudó del destino de la información y así lo reconoce la propia Registradora en su informe cuando dice que actúa en el ejercicio de sus funciones recaudatorias.

En definitiva, el acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores no se ajusta a derecho, al exigir el cumplimiento de unos requisitos que las normas de aplicación no establecen y que, además el propio Registro de Baena da por cumplidos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Juana María Arroyo Fernández, Registradora de la Propiedad de Baena, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2013, la Registradora reitera los argumentos señalados en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación;

Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013 y 6 de septiembre de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local» en un procedimiento ejecutivo.

Segundo. Notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, «la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos» y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.b del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que «están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos». El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción «entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección», de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –sic., en realidad es 94.1– de la LGT dispone que «Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones.» Y el 162.1 de la misma Ley establece que «para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley». Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que «los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la

expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio)*».

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Segundo, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Instituto de Cooperación con la Hacienda Local», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número de entrada 1446/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 4, por importe de 557,58 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Purificación García Herguedas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que

requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Purificación García Herguedas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 4 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se

refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca – la número 40.244– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 14 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las citadas Cajas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 16 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca – la registral 53.959– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra. La inscripción es de fecha 4 de septiembre de 2006.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 14 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 16 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento

y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la citada Cajas de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», que adquirió la finca 53.959 por título compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en

España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que

la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de mayo de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1048, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 16, por importe de 2.878,36 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Ángel Manzano Fernández, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 16, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel Manzano Fernández, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 16, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de octubre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 16 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Siete fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por adjudicación.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Cajasol, por adjudicación.

Y ocho fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica» por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Las Cajas de Ahorros referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que previamente estaban inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» esta es la única operación previa.

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca – la registral 42.441 – aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla», por título de compra.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Tercero. Tercer supuesto de hecho.

Una finca – la registral 13.991– aparecía inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de adjudicación.

Y otra finca – la registral 32.613– aparecía inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de octubre de 2012. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de la finca que en origen pertenecía a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 6 de mayo de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

El elemento diferenciador en este caso es que se realizan dos inscripciones, entre las que transcurre un lapso de tiempo que hace deducir que los asientos de presentación de las dos inscripciones no estuvieron vigentes simultáneamente.

Cuarto. Objeto.

Como se aprecia, son tres los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Quinto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Sexto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Y estima parcialmente el recurso de impugnación de honorarios por no haberse aplicado la reducción de un 5% introducida por Real Decreto-ley 8/2012 de 20 de mayo. En ello debe coincidir la presente Resolución con el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Séptimo. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferentes Cajas de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Octavo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Noveno. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja Provincial San Fernando de Sevilla», que adquirió la finca 42.441 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Décimo. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Undécimo. Tercer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas en la finca 32.613 es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Estas operaciones no fueron minutadas por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Duodécimo. Tercer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa de la finca 32.613, y primera operación previa de la finca 13.991, es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

El elemento diferenciador en este caso es que se realizan dos inscripciones, entre las que transcurre un lapso de tiempo que hace deducir que los asientos de presentación de las dos inscripciones no estuvieron vigentes simultáneamente.

Decimotercero. Inscripción a favor del adquirente final.

En todos los supuestos, la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter S.A.U.», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Decimocuarto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Decimoquinto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en los supuestos que se han denominado «segundo» y «tercero».

Decimosexto. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de

crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimoseptimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Decimoctavo. Particularidad del tercer supuesto: repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

Como queda dicho, en el denominado tercer supuesto, se practican dos inscripciones. La cuestión es la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esto aparece claramente contemplado en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en fechas distantes (18 de octubre de 2012 y 6 de mayo de 2013, respectivamente), que hacen deducir con lógica que los dos asientos de presentación no estuvieron vigentes simultáneamente.

Por tanto, cabe entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes; de manera que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Además, al no estar los dos asientos de presentación vigentes, el Registrador no podía conocer cuál era del diseño de la operación final. En concreto, al despachar la primera de las inscripciones no podía saber si la inscripción a favor de Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L., era o no la inscripción final.

Por fin, ha transcurrido el plazo para que la minuta correspondiente a la primera de las inscripciones fuera impugnada, sin que lo haya sido.

Decimonoveno. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

Ni la inscripción a favor de «Banca Cívica, S.A.», ni la posterior aportación a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

3. En el tercer supuesto de hecho

Por lo anteriormente argumentado, las inscripciones a favor de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», de fecha 18 de octubre de 2012, se minutarían por el número 2.1, con la reducción del 5%; no procediendo el cobro por la aportación de la «Caja a Banca Cívica, S.A.»

Por la misma razón, la inscripción de fecha 6 de mayo de 2013, se minutaría por el número 2.1, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de julio de 2013, don....., en nombre y represen-

tación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 1235 y 1236 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por importe de 1.415,94 € y 6.361,48 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de noviembre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del

sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Tres fincas aparecían previamente inscritas a favor de la entidad «Gestión de Activos Zona Este, S.L.» por título de compraventa.

Y otras 23 aparecían inscritas a favor de la entidad «Residencial Vilanova i La Geltrú, S.L.U.» por título de propiedad horizontal.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Gestión de Activos Zona Este, S.L.» y «Residencial Vilanova i La Geltrú, S.L.U.» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: operación previa.

La operación previa en el primer supuesto es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Gestión de Activos Zona Este, S.L.» y «Residencial Vilanova i La Geltrú, S.L.U.» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa en tres casos y declaración de propiedad horizontal en los demás.

– Las entidades que adquirieron los bienes por compraventa y propiedad horizontal, respectivamente, –«Gestión de Activos Zona Este, S.L.» y «Residencial Vilanova i La Geltrú, S.L.U.»– no son entidades de crédito.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen tres sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Gestión de Activos Zona Este, S.L.» y «Residencial Vilanova i La Geltrú, S.L.U.» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios.

Undécimo. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

Únicamente devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal». Las operaciones previas no devengan honorarios al constituir un «Supuesto que requiere la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Al haberse practicado dos inscripciones, las dos son minutables, aplicando el número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en su caso, con las bonificaciones que se aplicarían a las viviendas, cuando sean éstas el objeto de inscripción.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, únicamente en cuanto a lo que se ha venido denominando «primer supuesto», el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/A 997, 2013/A 951 y 2013/A 950, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, por importe de 1.754,54 €, 217,15 € y 192,43€, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los

Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de noviembre de 2013, don Javier Francisco Anaya Revuelta, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 2, efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca –la 60.682– aparece inscrita a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Otra finca – la 20.145– aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.».

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 14 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de la finca que aparecía a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 19 y 20-respectivamente, de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Dos fincas aparecían previamente como de titularidad de la entidad «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» por título de adjudicación, en inscripciones de fechas –respectivamente– 12 de agosto de 1999 y 22 de junio de 2002.

Y veintidós fincas aparecían previamente inscritas a favor de la entidad Grupo Alca, S.A.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 14 de junio de 2013 las de propiedad de «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.», y de fecha 20 de junio de 2013 las de «Grupo Alca. SA.» En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las citadas sociedades son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 20 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Tercer supuesto de hecho.

Por fin, una finca – la 71.213– aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.»

Se practica en el Registro de la Propiedad una inscripción: De fecha 14 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

De la certificación literal de la finca resulta que no se ha practicado ninguna inscripción posterior.

Cuarto. Objeto.

Como se aprecia, son tres los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Quinto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Sexto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Séptimo. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», titular de una finca por adjudicación, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Octavo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Noveno. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» y «Grupo Alca, S.A.» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Décimo. Tercer supuesto.

En el tercer supuesto no hay, propiamente, ninguna operación previa, ni posterior; ya que la finca 71.213 estaba inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», que aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Undécimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Decimosegundo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Decimotercero. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-

ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimocuarto. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen, en el caso de «Grupo Alca, S.A.», no es ni adjudicación ni dación en pago, sino división horizontal.

– Las entidades originariamente titulares, «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» y «Grupo Alca, S.A.», no son entidades financieras.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad financiera.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen tres sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que en el caso de una de ellas además la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» y «Grupo Alca, S.A.» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Decimosexto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

3. En el tercer supuesto de hecho

Existe una sola inscripción y una sola transmisión. No hay, por tanto, operación previa, ni posterior, y la única inscripción existente debe minutarse de forma ordinaria: por el número 2.1 del arancel con la reducción del 5%.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por

don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/A 5917, 2013/A 5918 y 2013/A 5919, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. e, por importe de 95,37 €, 125,24 € y 243,41 e, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero:««En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de julio de 2013, que tuvo entrada en el

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de ««sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontra-

mos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de noviembre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Y dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 12 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos

los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 12 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca – la registral 42.856 – aparece inscrita a favor de la entidad «Caja Provincial de Ahorros de San Fernando», por título de compra, en fecha 7 de octubre de 1997.

Y otra finca – la registral 23.759 – aparece inscrita a favor de la entidad «Caja Provincial de Ahorros y Monte de Piedad de Huelva», por título de compra, en fecha 7 de octubre de 1997.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 12 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 12 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no

el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la «Caja de Ahorros» referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferentes Cajas de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las dos Cajas citadas –que adquirieron, respectivamente, las fincas 42.836 y 23.759 por título

de compra–, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que las Cajas citadas adquirieron las fincas por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos

establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1701 girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1, por importe de 1.775,47 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María Martínez Santiago, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de ««sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María Martínez Santiago, Registrador de la Propiedad de Valla-

dolid núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de noviembre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquiridas por adjudicación.

Así se deduce de los siguientes datos:

– El Registrador en su informe de 11 de julio de 2013, señala: «Se acompaña a este informe fotocopia de la factura emitida, (documento 2); y fotocopia de la inscripción 12.ª de la finca registral 39.407 (documento 3), que es la inscripción extensa practicada respecto a dicho documento, en la que constan las distintas transmisiones realizadas en virtud de la escritura citada y de las escrituras de las distintas transmisiones intermedias:…»

– De la fotocopia literal de parte de la finca 39.407, de donde resultan tales datos.

Por lo expuesto –y alegado en el Expediente– debe de entenderse que los historiales de las demás fincas son semejantes.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de

gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

– Estimó parcialmente el recurso de impugnación de honorarios, considerando que debía aplicarse la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y recogido en el número 2.1 del arancel.

Esta última cuestión no es objeto de recurso de apelación, por lo que hay que estar a lo que resulta de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, con-

forme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta

el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que

hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito,

en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura FM 1394/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 3, por importe de 293,69 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la

II

Doña María Micaela Curto Eraso, Registradora de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposicióna dicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es

de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure

como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Micaela Curto Eraso, Registradora de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General el día 18 de noviembre de 2013, la Registradora reitera lo expuesto en el informe de 23 de julio de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»,

porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposiciones siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «sanea-

miento del balance», saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcen-

ter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.»», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 1427, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por importe de 276,03 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la

última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 7, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de «España el 19 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de noviembre de 2013, el Registrador se reitera en su totalidad en el informe de 28 de junio de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez», por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 1 de diciembre de 1999.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 20 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles

que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 21 de junio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Transmisiones.

Todas las operaciones descritas deben considerarse como previas a la absorción de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» por «Buildingcenter, S.A.U.».

El elemento diferenciador en el caso presente es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Sexto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la citada Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello.

Séptimo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios oca-

sionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Undécimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 27 de febrero de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Telde núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 2013/E 4628, girada por el Registro de la Propiedad de Telde núm. 1, por importe de 441,98 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Rafael Robledo González, Registrador de la Propiedad de Telde núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Robledo González, Registrador de la Propiedad de Telde núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General el día 13 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta hallarse en completo acuerdo con los fundamentos expuestos en al resolución colegial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquiridas por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter S.A.U.», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

El Registrador de la Propiedad practica una sola inscripción, por cada finca, de la que resulta el dominio a favor de «Buildingcenter S.A.U.», por título de fusión por absorción previa aportación.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en

España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que

la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquellas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquellas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre.

Décimo. Minutación correcta por parte del Registrador en el caso presente.

En el caso presente, del expediente resultan los particulares siguientes:

– El Registrador de la Propiedad ha practicado una sola inscripción, por cada finca, de la que resulta el dominio a favor de «Buildingcenter S.A.U.», por título de fusión por absorción previa aportación.

– De la minuta resulta que únicamente se ha minutado la fusión por absorción, con la reducción del 5%, y no la aportación previa.

En consecuencia, debe concluirse que la minuta, en la cuestión objeto del presente Recurso, está correctamente formulada.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar por los fundamentos jurídicos y en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

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

Madrid, 27 de febrero de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., delegado especial, en funciones, de la Delegación Especial de Economía y Hacienda de Barcelona, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de agosto de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de septiembre de 2011, don....., delegado especial en representación de la Delegación Especial de Economía y Hacienda en Barcelona, impugna factura número 2937/2011 girada por el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar por importe de 61,90 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 y 2.3 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3,

hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acude a una interpretación teleológica de la norma. Así, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Antonio Lucena Fernández-Reinoso, Registrador de la Propiedad de Pineda de Mar remite informe de 31 de agosto de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 2 de septiembre de 2011.

El Registrador manifiesta que el documento de referencia es una inmatriculación de una finca a favor del Estado, por el título de herencia intestada, por lo tanto la persona obligada al pago es una Administración Pública, en este caso la Dirección General de Patrimonio del Estado a quien se le giró la correspondiente minuta de los honorarios derivados de la inscripción por lo que el número de arancel aplicable es el 2.3. Y la bonificación del 5% se extiende sólo al número 2.1 del arancel y no a otros números distintos como el 2.3 que es el aplicable en el presente caso.

III

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

Mediante escrito de 29 de septiembre de 2011 que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 7 de octubre de 2011 el recurrente reitera las alegaciones contenidas en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 8 de noviembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., delegado especial, en funciones, de la Delegación Especial de Economía y Hacienda de Barcelona, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de diciembre de 2011, en base a los mismos fundamentos de derecho que se interpuso en su día contra la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios practicando conjuntamente la bonificación prevista en el Número 2.3 del arancel y la rebaja del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

El recurrente cita también el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y manifiesta que este Real Decreto aclara las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5% en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en su disposición adicional 8.ª, y que obedece a la condición de funcionarios públicos de los registradores de la propiedad.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2012. Considera el Colegio de Registradores que junto con los argumentos recogidos en la Resolución que se recurre, debe tenerse en cuenta el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula los aranceles de los Registradores ya que este nuevo texto legal viene a modificar el marco normativo existente en el momento de dictarse la resolución recurrida.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Pineda de Mar, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el día 9 de enero de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del

déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 Euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de inmatriculación a favor del Estado, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Además se añade el siguiente concepto: «Inmatriculación artículo 611 (50%) 24,040484€».

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

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

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

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

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

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

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

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

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

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

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

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

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

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

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

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

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

Séptimo. Concepto «Inmatriculación art. 611 (50%)».

Como se ha dicho, en la minuta se incorpora el siguiente concepto: «Inmatriculación artículo 611 (50%) 24,040484€».

El artículo 611 de la Ley Hipotecaria dispone: «Cuando en la inscripción deban hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, por la última transmisión se devengarán los honorarios correspondientes, y por los anteriores el 50 por 100, sin que en ningún caso puedan percibirse los honorarios correspondientes a más de tres transmisiones».

En el caso presente, el Estado es declarado heredero abintestato de una persona, e inmatricula a su favor una finca por el procedimiento establecido en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Por lo tanto no existe más que una transmisión: del causante al Estado, sin que resulte ninguna transmisión anterior susceptible de generar honorarios.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, en cuanto a la no procedencia de aplicar en el caso presente el concepto «Inmatriculación artículo 611 (50%)», el recurso interpuesto por don....., delegado especial, en funciones, de la Delegación Especial de Economía y Hacienda de Barcelona, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de noviembre de 2011.

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

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por el Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de julio de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, el Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna factura número de entrada 1511/2011, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 8, por importe de 40,24 euros.

El recurrente señala en su escrito que la disposición adicional 8.ª, Uno, párrafo segundo del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, establece que «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El recurrente manifiesta que la referida rebaja no ha sido observada por el Registrador de la Propiedad incumpliendo el contenido de la norma citada.

II

Don Eduardo de la Barrera Arriola, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 8, remite informe con fecha 12 de septiembre de 2011.

En dicho informe manifiesta que la interpretación de la Administración de la Seguridad Social no respeta la cuantía arancelaria mínima garantizada en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad y que ha sido confirmada por la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El primer nivel de la escala prevista en el arancel garantiza una cantidad fija mínima, unos derechos arancelarios mínimos de 24,04 euros por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho. Los siguientes niveles de la escala, por el exceso respecto del valor de 6.010,12 euros, establecen una serie de porcentajes decrecientes hasta llegar, finalmente, a un tope máximo de los derechos arancelarios, como recoge el último párrafo del apartado primero del número segundo.

La razón de ser de esta cantidad fija mínima de 24,04 euros viene reflejada en la propia Exposición de Motivos del Real Decreto y está basado en el «principio de la cobertura del gasto». Esto es, la finalidad de los derechos arancelarios es cubrir el conjunto de gastos de funcionamiento y conservación de la oficina, incluyéndose la retribución profesional, y teniendo en cuenta los importantes costes de personal, materiales y de informatización que las oficinas registrales implican y que deben ser total e íntegramente soportados y sufragados por los derechos arancelarios, sin ayuda ninguna de los presupuestos públicos. Por esta razón, se estableció una cantidad mínima de 24,04 euros para todos los supuestos de inscripción, anotación o cancelación.

Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 y 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 ó 23 de julio de 2003, entre otras.

III

Se dio traslado del informe del Registrador al Letrado de la Administración de la Seguridad Social por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de septiembre de 2011, para que en el plazo de 15 días hábiles alegase cuanto estimara conveniente; sin que hasta la fecha de la Resolución, ahora objeto de apelación, se hubiera recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de octubre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución el Letrado de la Administración de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de noviembre de 2011, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día en la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores citando la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010, que aplicó en un supuesto de base cero la bonificación del 90% sobre la cuantía mínima.

Por ello, solicita se estime el presente recurso de apelación.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución que se recurre.

Añade el Colegio de Registradores que el reciente Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula los aranceles de los Registradores ha venido a corregir expresamente que «en todo caso» el arancel no podrá ser inferior a 24,04 euros, cantidad que se entiende por cada finca o derecho inscrito. En consecuencia, al devengarse una cantidad inferior a 24,04 euros por cada finca o derecho inscrito, deben mantenerse en todo caso una cantidad mínima de 24,04 euros como se indica en la Resolución recurrida.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo de la Barrera Arriola, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 8 para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de noviembre de 2011 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de diciembre de 2012 señala su plena conformidad y aceptación del contenido de la Resolución del Colegio de Registradores, objeto del presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una prórroga de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una prórroga de una anotación preventiva de embargo sobre una finca, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de 1.231,84 euros.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

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

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

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

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

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

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del Arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del Arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del Arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del Arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del Arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente Recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del Arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de octubre de 2011.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Écija.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de junio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número de entrada 2430/2012 girada por el Registro de la Propiedad de Écija, por importe de 130,00 €.

El recurrente señala en su escrito que en la citada factura no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Don Rafael Jesús Rojas Baena, Registrador de la Propiedad de Écija, remite informe de 15 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 21 de junio de 2012.

En dicho informe manifiesta que revisada la minuta se entiende extendida correctamente en cuanto a base minutable y número de arancel aplicados. Particularmente se observa que se ha aplicado la reducción prevista –50%– en el número 2.3 del arancel por tratarse de un Administración Pública y la reducción del 5% recogida en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultando por tanto aplicable el número 2 del arancel reducido al 47,50%.

Lo que ocurre en el presente caso es que, teniendo en cuenta la base aplicable y el número 2 del arancel reducido que se ha aplicado, resulta una cuota de honorarios inferior a la mínima prevista 24,04 euros y por ello se ha aplicado este importe mínimo arancelario respecto de cada una de las anotaciones extendidas.

Cita el apartado 1 del número 2 del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, según la redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre que prevé «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Este mínimo arancelario, por su propia naturaleza mínima, es ajeno a la aplicación del cualquier reducción y, por ello no se considera le sea aplicable la pretendida del 5% del Real Decreto-ley 8/2010.

III

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

Con fecha 18 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 9 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Jesús Rojas Baena, Registrador de la Propiedad de Écija, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2012, el Registrador manifiesta que se consideran procedentes todas y cada una de las razones jurídicas mantenidas en la Resolución del Colegio de Registradores, ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, sobre dos fincas, siendo el importe total embargado 38.787,72 euros.

Se divide el importe entre las dos fincas que se embargan, lo que daría un importe de 19.393,86 euros.

Se formula la minuta aplicando a las operaciones practicadas, por cada una de las anotaciones preventivas, el 50%. En las facturas se refleja como núm. 2.3. A), lo que implica una bonificación del 50% del número 2.1.

Se incluye la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, lo que en la minuta se refleja como (47,50%).

Pero, resultando inferior al mínimo arancelario, se aplica a cada una de las anotaciones practicadas este mínimo: 24,040484 euros.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente Recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.
Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.
2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.
3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

En el caso presente, el Registrador ha aplicado dos reducciones: la del 50% al minutar por el número 2.3.*a)* y la del Real Decreto 1612/2011; lo que, como se ha razonado, da lugar a unos honorarios menores de los que legalmente corresponderían. Esto no obstante, no procede rectificar la minuta porque ello implicaría una *reformatio in peius*, proscrita.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don….., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012.
Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barbastro.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de julio de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, impugna la factura número 99, girada por el Registro de la Propiedad de Barbastro, por importe de 30,95 euros.

El recurrente manifiesta que no se han aplicado en la factura impugnada las reducciones del 5% y del 50%.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda de Huesca que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Ángel Ramón Serrat Zubillaga, Registrador de la Propiedad de Barbastro, remite informe de 25 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 4 de julio de 2012.

En dicho escrito manifiesta que el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, establece de manera expresa, junto con el máximo arancelario por finca o derecho ya existente, un mínimo arancelario de 24,04 euros por cada finca o derecho, que, ya había sido consagrado por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En consecuencia, si de la aplicación de la escala del número 2 del arancel y de las bonificaciones que, en su caso deban aplicarse, resultasen unos honorarios inferiores a 24,04 euros, se corregirán siempre hasta ese mínimo arancelario. Y así se ha procedido en el presente caso, en el que, por no constar el valor de la finca y estimar aplicable una base inferior a 6.010,12 euros, al mínimo arancelario de 24,04 euros no se le ha aplicado la reducción del 50% ni la del 5%.

III

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

Mediante escrito de 23 de julio de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de julio de 2012, el recurrente reitera lo dispuesto en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de octubre de 2012.

En dicho escrito señala que no se han aplicado las reducciones previstas en la normativa y solicita que se rectifique la factura practicando de manera acumulada la reducción general del 5%, establecida en la disposición en el apartado 2.1 del arancel y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (anexo I del Real Decreto 1427/1989).

VI

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

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ángel Ramón Serrat Zubillaga, Registrador de la Propiedad de Barbastro, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012, el Registrador efectúa alegaciones señalando que en el presente caso, por no constar valor de la fina y estimar aplicable una base inferior a 6.010,12 euros, al mínimo arancelario no se le ha aplicado la reducción del 50 por ciento ni la del 5 por ciento. Por lo tanto, no procede la rectificación de la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de inmatriculación a favor del Estado, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

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

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

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción

dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

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

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

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. de 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

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

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios estableci-

dos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

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

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sepúlveda.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de julio de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna la factura con número 755, girada por el Registro de la Propiedad de Sepúlveda, por importe de 37,10 €.

El recurrente señala que la distinción entre los derechos del arancel 2.1 y los derechos del arancel 2.3 a los efectos de limitar la reducción del 5% que ahora se invoca sólo a los primeros, pero no a los segundos, que serían los liquidados en el presente caso por tratarse de la Administración del Estado, carece de sentido, pues en realidad el arancel 2.3 no contempla derecho alguno sino sólo una bonificación.

Por ello mismo, resulta imposible liquidar cantidad alguna por la aplicación de la reducción del 5% adicional (impuesta en el Real Decreto-ley 8/2010) sobe lo que a su vez es una bonificación del 50% (arancel 2.3). Sólo teniendo en cuenta los derechos del arancel 2.1 cobran sentido las bonificaciones del arancel 2.3.

La insistencia en no aplicar reducción a una base (24,04) por ser ésta mínima, ya se ha contestado en ocasiones similares anteriores por la Delegación, citando la Resolución de 6 de junio de 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que determina el carácter compatible y cumulativo de la reducción del 50% y la rebaja adicional del 5% y que de los derechos resultantes de la aplicación de la escala a) del número 2.1 del arancel, 24,04 € deben reducirse en el 5% que establece el Real Decreto-ley 8/2010.

Respecto a la no aplicación de la gratuidad que señala el artículo 64 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, manifiesta que el representante del Ministerio de Economía y Hacienda en Segovia, es el Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, que es quien solicita inscripción y la nota simple informativa, y que los Registros de la Propiedad están obligados a facilitar de forma gratuita la información de que dispongan sobre bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado.

II

Don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda, remite informe de 24 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de julio de 2012.

En dicho informe el Registrador manifiesta que en todos los supuestos del número 2, incluido por tanto el 2.3 que prevé una bonificación a favor de las Administraciones, se aplicará una rebaja del 5%, reducción que proviene del Real Decreto-ley 8/2010.

El Registrador concluye que la reducción del 5% claro que afecta al 2.3, pues es un supuesto del número 2, pero nunca pueden devengarse honorarios inferiores a 24,040484 euros.

III

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

Con fecha 6 de agosto de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 30 de julio de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 9 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

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

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2012, manifiesta que ratifica el informe emitido con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de una finca como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción a favor del Estado. Del expediente de Concentración Parcelaria resultó ser una finca de propietario desconocido. Por lo que en virtud de Certificación administrativa posterior se acordó adjudicarla al Estado; inmatriculándose en virtud del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado Especial de Economía y Hacienda en Canarias – Las Palmas, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2012, don....., Delegado Especial de Economía y Hacienda en Canarias-Las Palmas, impugna la factura con número 1875/2012 de la Serie D, girada por el Registro de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, por importe de 48,69 €.

El recurrente señala que se impugna la citada factura por no recoger las bonificaciones del 5% y del 50% aplicables acumulativamente a la Administración del Estado en virtud de los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

II

Doña María de los Dolores de Paz Sánchez, Registradora de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, remite informe de 4 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de julio de 2012.

En dicho informe el Registrador manifiesta que es de aplicación al caso el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, el cual establece de manera expresa, junto con el máximo arancelario por finca o derecho ya existente, un mínimo arancelario de 24,04 euros por cada finca o derecho que ya había sido consagrado por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado Especial de Economía y Hacienda en Canarias – Las Palmas, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 23 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 18 de julio de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado Especial de Economía y Hacienda en Canarias-Las Palmas, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de los Dolores de Paz Sánchez, Registradora de la Propiedad de Santa María de Guía de Gran Canaria, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, la Registradora argumenta en el mismo sentido que lo hizo ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se

modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Aunque no se ha planteado expresamente en el recurso, se resolverá también acerca de otros tres conceptos que se minutan con la denominación de: «Nota marginal validación», «Nota Infor. Capacidad» y «Ortofoto».

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción a favor del Estado. De expediente de Concentración Parcelaria resultó ser una finca de propietario desconocido. Por lo que en virtud de Certificación administrativa posterior se acordó adjudicarla al Estado; inmatriculándose en virtud del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corres-

ponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.
– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.
Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Sexto. Nota Marginal de Validación y Ortofoto.

Del expediente resulta que se han minutado, además, los siguientes conceptos:

– Nota Marginal Validación: 9,0152 €.
– Ortofoto: 6,0100 €.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.–Es lo que se denomina en la Minuta «Nota Marginal Validación». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

2. Información.–Es lo que se denomina en la Minuta «Ortofoto». La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica se haya solicitado expresamente.

No resultando que se haya solicitado expresamente, no procede la minutación de tal concepto.

Séptimo. «Nota Inform. Capacidad»

Se minuta un concepto con la denominación que señala este epígrafe.

Se invoca el número 4.1.e del arancel.

Ni existe tal concepto, ni es minutable. Así la disposición novena del anexo II del arancel establece: «Las operaciones que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán ninguno».

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado Especial de Economía y Hacienda en Canarias – Las Palmas, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

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

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Alicante, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Denia núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de julio de 2012, doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Alicante, impugna la factura número 374, girada por el Registro de la Propiedad de Denia núm. 2, por importe de 37,14 euros.

La recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por no recoger las bonificaciones del 5% y del 50% aplicables acumulativamente a la Administración del Estado en virtud de los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, y sin que sea de aplicación el mínimo de 24,04 euros expresado por la Registradora en su minuta.

II

Doña María Leonor Rodríguez Sánchez, Registradora de la Propiedad de Denia núm. 2, remite informe de 29 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 4 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que es indudable que toda inscripción a cuyo pago resulte obligada una Administración Pública se minuta conforme al número 2.3 del arancel –reducción del 50%–, con una reducción adicional del 5% introducido por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, especialmente tras la entrada en vigor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Ahora bien, tal como ha considerado la Junta Directiva en Resoluciones de 7 de mayo y 5 de junio de 2012, está claro que vigente el citado Real Decreto 1612/2011 debe, en todo caso, respetarse la cuantía mínima de 24,04 euros por cada finca o derecho consagrada expresamente por el mismo al establecer que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.281,67 euros, ni ser inferior a 24,04 euros». Esta cantidad mínima, establecida en atención al principio de sostenibilidad econó-

mica, ya había sido previamente reconocida en numerosas ocasiones por la doctrina del Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 o 23 de julio de 2003.

III

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

Mediante escrito de 16 de julio de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 20 de julio de 2012, la recurrente mantiene las argumentaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso, considerando que se debe aplicar de manera acumulada a la Administración del Estado las reducciones del 5% y 50%, en virtud de los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, sin que sea de aplicación el mínimo de 24,04 euros.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Alicante, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2012.

En dicho escrito señala que no se han aplicado las reducciones previstas en la normativa y solicita que se rectifique la factura practicando de manera acumulada las bonificaciones del 5% y 50% sobre el mínimo de 24,04 euros, en virtud de los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Leonor Rodríguez Sánchez, Registradora de la Propiedad de

Denia núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de noviembre de 2012, la Registradora manifiesta que reitera las manifestaciones contenidas en su informe y en base a la fundamentación jurídica de la Resolución recurrida, considera que debe desestimarse el recurso interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción a favor del Estado.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

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

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

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

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

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

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática

que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

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

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también

se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

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

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Alicante, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de julio de 2012, don….., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 1535 girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2, por importe de 154,76 €.

El recurrente señala en su escrito que se impugna la citada factura por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, remite informe de 16 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 17 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que la factura impugnada es un caso de bases inferiores a los 6.010,12 euros. Para esta base, por su cuantía, procede la aplicación del apartado a) del número 2.1 del arancel, por ser un derecho que no excede de 6.010,12 euros. Para estos supuestos, el arancel siempre establece la misma cantidad de honorarios fijos, esto es, una cantidad fija mínima de honorarios de 24,04 euros por la inscripción practicada de cada finca o derecho a la que se le debe aplicar la bonificación del 5%. Tras la bonificación aplicada resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,40 euros por lo que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, al establecer que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la doctrina del Dirección General de los Registros y del Notariado a través de sus Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 y 23 de julio de 2003.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don Joaquín Gea Sánchez, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 26 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 23 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

En consecuencia, entiende que hay que aplicar la indicada deducción aun cuando se trata del mínimo establecido en 24,04 euros.

IV

Por Resolución de 9 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, la Registradora manifiesta que se adhiere íntegramente a la Resolución colegial, ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se practica una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de 1904,67 euros.

Se formula la minuta aplicando a la anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004,

de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de

los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

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

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces

hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares,

varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente Recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del Arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Bujalance.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de julio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2012, don....., en nombre y represen-

tación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 962 girada por el Registro de la Propiedad de Bujalance, por importe de 320,86 €.

El recurrente señala en su escrito que se impugna la citada factura por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Bujalance, remite informe de 6 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que la aplicación realizada es conforme a la normativa arancelaria vigente y a los múltiples pronunciamientos emitidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el propio Colegio de Registradores sobre el mínimo arancelario de 24,04 euros establecido en el penúltimo párrafo del número dos del Real Decreto 1612/2011.

III

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

Con fecha 23 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 16 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registra-

dor y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Bujalance, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de noviembre de 2012, el Registrador reitera lo manifestado en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y manifiesta que mantiene en su integridad la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la

Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se practica una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de 430 euros.
Se formula la minuta aplicando a la anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del Arancel, esto es 24,040484 euros.

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

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

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

Cuarto. Primera cuestión: número del Arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. "En todo caso, el arancel global aplica-

ble regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros.»

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia

de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Bujalance.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 844 y 845 giradas por el Registro de la Propiedad de Bujalance, por importe de 73,24 € y 153,71 €.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Bujalance, remite informe de 29 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que la aplicación realizada es conforme a la normativa arancelaria vigente y a los múltiples pronunciamientos emitidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el propio Colegio de Registradores sobre el mínimo arancelario de 24,04 euros establecido en el penúltimo párrafo del número dos del Real Decreto 1612/2011.

III

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

Con fecha 23 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 16 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el Arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de

Bujalance, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de noviembre de 2012, el Registrador reitera lo manifestado en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y manifiesta que mantiene en su integridad la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del Arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan dos minutas, las números 844 y 845 de 2012, relativas a dos anotaciones preventivas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe la primera de 1.287,78 y la segunda de 5.428,00 euros.

Se formula la minuta aplicando a cada una de las dos anotaciones preventivas de embargo practicadas, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obte-

nida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso"».

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante

de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del Arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del Arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin

cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

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

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

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

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de julio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 30 girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 3, por importe de 130,00 €.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una

rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Doña Almudena del Carmen Hava García, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 3, remite informe de 9 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 16 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que puesto que en el presente caso, en la factura impugnada, la base es inferior a los 6.010,12 euros, supuesto para el que el arancel establece la misma cantidad de honorarios fijos, estos es la cantidad citada como mínima de 24,04 euros, por la inscripción o anotación practicada por cada finca o derecho, aunque se le aplicase la bonificación del 5% además incluso de la del 50% cuando fuere procedente, tras tal aplicación resultarían unos honorarios inferiores a la citada cantidad mínima, por lo que deben de reconducirse entonces de nuevo a dicha cantidad mínima arancelaria, que ha sido consagrada expresamente en el Real Decreto 1612/2011.

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido en numerosas ocasiones la necesaria aplicación de tal mínimo arancelario cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

Interpretación lógica si tenemos en cuenta lo que establece la disposición adicional 3.ª de la Ley de Tasas: el importe de los aranceles queda afectado a la cobertura directa de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, así como su retribución profesional. Y también cuando dice: «En general, los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios».

III

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

Con fecha 23 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 19 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el Arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para

«todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 9 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Almudena del Carmen Hava García, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 3, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de diciembre de 2012, la Registradora se ratifica en todas las alegaciones formuladas en su día en el informe de 9 de julio de 2012, remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se practica una anotación preventiva de embargo sobre dos fincas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de 4.217,47 euros.
Se formula la minuta aplicando a cada una de las dos anotaciones preventivas de embargo practicadas, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer

término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

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

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara inco-

brable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del

número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real

Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

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

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

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del Arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de julio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 114, 121 y 122/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 4, por importe de 71,19 €, 430,00 € y 130,00 €.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Doña María Concepción Valverde Fernández, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 4, remite informe de 10 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 13 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que puesto que en el presente caso, en la factura impugnada, la base es inferior a los 6.010,12 euros, supuesto para el que el arancel establece la misma cantidad de honorarios fijos, estos es la cantidad citada como mínima de 24,04 euros, por la inscripción o anotación practicada por cada finca o derecho, aunque se le aplicase la bonificación del 5% además incluso de la del 50% cuando fuere procedente, tras tal aplicación resultarían unos honorarios inferiores a la citada cantidad mínima, por lo que deben de reconducirse entonces de nuevo a dicha cantidad mínima arancelaria, que ha sido consagrada expresamente en el Real Decreto 1612/2011.

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido en numerosas ocasiones la necesaria aplicación de tal mínimo arancelario cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

Interpretación lógica si tenemos en cuenta lo que establece la disposición adicional 3.ª de la Ley de Tasas: el importe de los aranceles queda afectado a la cobertura directa de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, así como su retribución profesional. Y también cuando dice: «En general, los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios».

III

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

Con fecha 23 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 19 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 9 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Concepción Valverde Fernández, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 4, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2012, la Registradora se ratifica en todas las alegaciones formuladas en su día en el informe de 10 de julio de 2012, remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de

la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugnan tres facturas –las números 114, 121 y 122 de 2012– correspondientes a sendas anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe –respectivamente– de 4.538,79, 3.305,16 y 6.030,76 euros.
Se formulan las minutas aplicando a cada una de las anotaciones preventivas de embargo practicadas, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…
Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista

por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella

materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas *"*… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas*"*. A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que *"*los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento*"*.

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: *"*El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin*"* y en el artículo 115.6: *"*Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración*"*.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del Arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente

ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

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

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 7037, 321 y 7336/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por importe de 191,90 €, 68,09 € y 148,56 €, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remite informe de 2 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, según el cual «en todo caso el arancel global aplicable resultado del número 2 del arancel, no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,040484 euros», y puesto que en el presente caso, en las facturas impugnadas, la base es inferior a los 6.010,12 euros, supuesto para el que el arancel establece la misma cantidad de honorarios fijos, estos es la cantidad citada como mínima de 24,04 euros, por la inscripción o anotación practicada por cada finca o derecho, aunque se le aplicase la bonificación del 5% además incluso de la del 50% cuando fuere procedente, tras tal aplicación resultarían unos honorarios inferiores a la citada cantidad mínima, por lo que deben de reconducirse entonces de nuevo a dicha cantidad mínima arancelaria, que ha sido consagrada expresamente en el Real Decreto 1612/2011.

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido en numerosas ocasiones la necesaria aplicación de tal mínimo arancelario cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

III

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

Con fecha 23 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 16 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el Arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2012, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad en el informe de 2 de julio de 2012, remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practican tres anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe –respectivamente– de 9.901,35, 3.305,16 y 2.340,70 euros.

Se formula la minuta aplicando a cada una de las tres anotaciones preventivas de embargo practicadas, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

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

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

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

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

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

Según el artículo 3.1 del Código Civil

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

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

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

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004,

de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit

público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

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

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

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

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

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

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

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

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

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

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

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del Arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del Arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (14.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Aldaia Urbana, S.L.»», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios número LI/2012/7363, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, junto con los informe del Registrador Encargado del Registro Mercantil de Valencia y de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

II

Mediante escrito de 20 de enero de 2014, con fecha de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 22 de enero de 2014, se da traslado al recurrente de los informes señalados en el hecho anterior, para que en el plazo de quince días alegue cuanto estime procedente.

III

Mediante escrito de 10 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de febrero de 2014, la Registradora Encargada del Registro Mercantil de Valencia, remite escrito de 7 de febrero de 2014 de don....., en el que señala literalmente:

«Que acato, aunque no comparto, los informes emitidos por el Registrador y la Junta Colegial, y, en consecuencia, desisto de la impugnación planteada».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso fue interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Chust Ballester, Promociones CH. B., S. L.» Por lo

tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (15.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Chust Ballester, Promociones CH. B., S. L.», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios número LI/2012/7704, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, junto con los informe del Registrador Encargado del Registro Mercantil de Valencia y de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

II

Mediante escrito de 20 de enero de 2014, con fecha de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 22 de enero de 2014, se da traslado al recurrente de los informes señalados en el hecho anterior, para que en el plazo de quince días alegue cuanto estime procedente.

III

Mediante escrito de 10 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de febrero de 2014, la Registradora Encargada del Registro Mercantil de Valencia, remite escrito de 7 de febrero de 2014 de don....., en el que señala literalmente:

«Que acato, aunque no comparto, los informes emitidos por el Registrador y la Junta Colegial, y, en consecuencia, desisto de la impugnación planteada».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso fue interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Chust Ballester, Promociones CH. B., S. L.» Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (16.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «New Torrent, S.L.», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios número LI/2012/7731, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, junto con los informe del Registrador Encargado del Registro Mercantil de Valencia y de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

II

Mediante escrito de 20 de enero de 2014, con fecha de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 22 de enero de 2014, se da traslado al recurrente de los informes señalados en el hecho anterior, para que en el plazo de quince días alegue cuanto estime procedente.

III

Mediante escrito de 10 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de febrero de 2014, la Registradora Encargada del Registro

Mercantil de Valencia, remite escrito de 7 de febrero de 2014 de don....., en el que señala literalmente:

«Que acato, aunque no comparto, los informes emitidos por el Registrador y la Junta Colegial, y, en consecuencia, desisto de la impugnación planteada».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso fue interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Chust Ballester, Promociones CH. B., S. L.» Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 4 de marzo de 2014 (17.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Iniciativas Inmobiliarias Chust, S.L.», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios número LI/2012/7699, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, junto con los informe del Registrador Encargado del Registro Mercantil de Valencia y de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

II

Mediante escrito de 20 de enero de 2014, con fecha de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 22 de enero de 2014, se da traslado al recurrente de los informes señalados en el hecho anterior, para que en el plazo de quince días alegue cuanto estime procedente.

III

Mediante escrito de 10 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de febrero de 2014, la Registradora Encargada del Registro Mercantil de Valencia, remite escrito de 7 de febrero de 2014 de don....., en el que señala literalmente:

«Que acato, aunque no comparto, los informes emitidos por el Registrador y la Junta Colegial, y, en consecuencia, desisto de la impugnación planteada».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos: artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso fue interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Chust Ballester, Promociones CH. B., S. L.» Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

Madrid, 4 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Girona, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Puigcerdà.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de marzo de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de marzo de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Girona, impugna la factura número 62 girada por el Registro de la Propiedad de Puigcerdà por importe de 21,67 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por entender que no se habían practicado correctamente los descuentos y bonificaciones previstas en la normativa vigente.

Con fecha 20 de febrero de 2012, el Registro remite a esa parte nueva factura, con el número 297 y de fecha 14 de febrero de 2012, por un importe de 34,05, señalando que procede a rectificar la minuta impugnada de conformidad con lo que resulta del Acuerdo de la Junta de gobierno del Colegio de Registradores de 24 de enero de 2012, y conforme al cual es de aplicación el mínimo arancelario de 24,04 euros.

Entiende esa parte que la factura número 62 fue recurrida en tiempo y forma y que dicho recurso está pendiente de tramitación y resolución. Asimismo, entiende que no procede emitir nueva factura por un importe mayor y que debe darse traslado a la Junta Directiva del recurso interpuesto que resolverá de acuerdo a derecho.

Adjunta escrito de impugnación contra la factura número 62 presentado en el Registro de la Propiedad de Puigcerdà con fecha 30 de enero de 2012 en el que señala que se impugna la citada factura por inaplicación de la reducción del 5% prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

II

Don Edgar José Gascón Blanco, Registrador de la Propiedad de Puigcerdà, remite informe de 24 de abril de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 30 de abril de 2012.

El Registrador manifiesta que el recurso contra la factura 62/2012 debe considerarse interpuesto en tiempo y forma, a todos los efectos, procediendo en ese acto a elevar dicho recurso, con el informe correspondiente a la Junta del Colegio. En consecuencia no debió anularse por ese Registro la factura 62/2012 y no debió emitirse la otra factura, procediendo dejar sin efecto, tanto la anulación de aquélla como la emisión de ésta.

Considera de plena aplicación la doctrina el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 24 de enero de 2012, en lo relativo al mínimo arancelario de 24 euros, con lo que procedería desestimar las pretensiones del recurrente en cuanto a la incorrecta aplicación de descuentos y bonificaciones previstas en la normativa vigente.

No obstante lo anterior, la aplicación del criterio resultando del Acuerdo citado daría lugar a un mayor importe que el de la factura recurrida, con lo que procede confirmar el contenido de la factura número 62, dado el principio de interdicción de la reformatio in peius del artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

III

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

Mediante escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 1 de junio de 2012 el recurrente manifiesta que las rebajas arancelarias se aplican con carácter adicional a los demás descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en relación con los aranceles notariales y registrales que se calculen sobre la base que se indica en la norma arancelaria.

Por tanto, se debe entender que sobre los 24 euros mínimos hay que aplicar adicionalmente el descuento o rebaja del 5%.

Respecto a la bonificación del 50% señala que es aplicable de forma acumulativa cuando resulte obligada al pago la Administración General del Estado.

IV

Por Resolución de 12 de junio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Girona, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2012 y señala que el fondo del asunto gira en torno a la aplicación acumulativa o no de los descuentos y bonificaciones previstos en el Real decreto 1427/1989 y demás normas de desarrollo, al mínimo arancelario de 24,040484 €, regulado en la normativa aplicable.

Solicita que se rectifique la factura practicando de manera acumulada la reducción general del 5%, establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y en el párrafo tercero del apartado 2.1 del arancel (anexo I del Real Decreto 1427/1989) y, posteriormente, del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (anexo I del Real Decreto 1427/1989).

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de agosto de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Edgar José Gascón Blanco, Registrador de la Propiedad de Puig-

cerdà, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de agosto de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de agosto de 2012, el Registrador manifiesta que no existen motivos suficientes para apartarse de la interpretación consolidad sobre el mínimo arancelario y sostenida, entre otras, en el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores de fecha 24 de enero de 2012 o en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, una finca rústica de 5.000 metros cuadrados, de la que era titular el Ayuntamiento de Bolvir, se inscribe a favor de la Administración General del Estado por título de cesión gratuita.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

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

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

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

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

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

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

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

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

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

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

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

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obte-

nida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

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

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

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

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

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

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

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

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

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honora-

rios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre

de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Girona, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de junio de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barbastro.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de febrero de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de marzo de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, impugna la factura número 26, girada por el Registro de la Propiedad de Barbastro, por importe de 34,05 euros.

El recurrente manifiesta que no se han aplicado en la factura impugnada las reducciones del 5% y del 50%.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda de Huesca que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Ángel Ramón Serrat Zubillaga, Registrador de la Propiedad de Barbastro, remite informe de 1 de marzo de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 5 de marzo de 2012.

En dicho escrito manifiesta que el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, establece de manera expresa, junto con el máximo arancelario por finca o derecho ya existente, un mínimo arancelario de 24,04 euros por cada finca o derecho, que, ya había sido consagrado por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En consecuencia, si de la aplicación de la escala del número 2 del arancel y de las bonificaciones que, en su caso deban aplicarse, resultasen unos honorarios inferiores a 24,04 euros, se corregirán siempre hasta ese mínimo arancelario. Y así se ha procedido en el presente caso, en el que, por no constar el valor de la finca y estimar aplicable una base inferior a 6.010,12 euros, al mínimo arancelario de 24,04 euros no se le ha aplicado la reducción del 50% ni la del 5%.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 22 de marzo de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 3 de abril de 2012, el recurrente reitera lo dispuesto en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 5 de junio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con fecha 9 de julio de 2012 y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2012.

En dicho escrito señala que no se han aplicado las reducciones previstas en la normativa y solicita que se rectifique la factura practicando de manera acumulada la reducción general del 5%, establecida en la disposición en el apartado 2.1 del arancel y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (anexo I del Real Decreto 1427/1989).

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 24 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ángel Ramón Serrat Zubillaga, Registrador de la Propiedad de Barbastro, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de agosto de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de agosto de 2012, el Registrador efectúa alegaciones señalando que en el presente caso, por no constar valor de la fina y estimar aplicable una base inferior a 6.010,12 euros, al mínimo arancelario no se le ha aplicado la reducción del 50 por ciento ni la del 5 por ciento. Por lo tanto, no procede la rectificación de la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción a favor del Estado.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en representación de Patrimonio del Estado, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de julio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de abril de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de abril de 2012, don....., en representación de Patrimonio del Estado, impugna la factura número 372, girada por el Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo, por importe de 64,82 euros.

El recurrente manifiesta que se impugna la citada factura porque no se ha aplicado la bonificación del 50 % que establece el punto 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, ya que el arancel global no es inferior a 24,04 euros.

No se ha aplicado la rebaja del 5% que establece el artículo 2.1 del último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica el Real Decreto 1427/1989 que es compatible con la reducción del 50% anterior.

Tampoco se ha tenido en cuenta que las notas simples informativas son gratuitas para la Administración Pública en virtud de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por último, indica que la Dirección General de Patrimonio del Estado está obligada a retener el 15% del importe de los servicios profesionales que se le facture e ingresarlo en Hacienda en los plazos correspondientes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 36/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el artículo 75 y 76 del Reglamento y Normativo foral equivalente, por lo que se debe incluir dicha retención en la factura.

II

Don Germán Barbier Gaminde, Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo, remite informe de 27 de abril de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 7 de mayo de 2012.

En dicho escrito manifiesta que se atiende a la reclamación contenida en el informe del recurrente en el apartado 2 in fine de su informe en relación con la gratuidad de las notas simples informativas, aceptando la misma en base al artículo 64 de la Ley 33/2003.

Del mismo modo, se emitirá nueva minuta con la retención correspondiente.

En cuanto a la bonificación del 50% que establece el punto 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, se admite lógicamente la existencia de dicha bonificación pero respetando siempre el mínimo arancelario de 24,04 euros tal y como sancionan diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y el Real Decreto 1612/2011.

En consecuencia, si de la aplicación de la escala del número 2 del arancel y de las bonificaciones, que en su caso deban aplicarse resultasen unos honorarios inferiores a 24,04 euros se corregirán siempre hasta ese mínimo arancelario que es el proceder con el que se ha actuado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 29 de mayo de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 31 de mayo de 2012, el recurrente señala que sobre 24,04 euros cabe aplicar la bonificación del 50% y la rebaja del 5%.

IV

Por Resolución de 4 de julio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en representación de Patrimonio del Estado, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de agosto de 2012, reiterando la argumentación efectuada con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de septiembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Barbier Gaminde, Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de septiembre de 2012, el Registrador ratifica íntegramente el contenido de la Resolución apelada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de una finca –un desván– favor del Estado por título de herencia intestada; previa segregación.

Se formula la minuta por el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros. Tal importe se aplica primero a la segregación y después a la inscripción del dominio.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes

en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

En el caso presente es aplicable el mínimo señalado a los dos conceptos que comprende la inscripción: segregación y dominio,

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en representación de Patrimonio del Estado, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de julio de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de marzo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de abril de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, impugna la factura número 331, girada por el Registro de la Propiedad de Tamarite de Litera, por importe de 34,05 euros.

El recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda de Huesca que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Doña María José Caubet Suanzes, Registradora de la Propiedad de Tamarite de Litera, remite informe de 28 de marzo de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 2 de abril de 2012.

En dicho escrito manifiesta que el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, consagra expresamente que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,6739 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Se establece, por tanto, de manera expresa, junto con el máximo arancelario por finca o derecho ya existente, un mínimo arancelario de 24,04 euros por cada finca o derecho.

Por tanto, si de la aplicación de la escala del número 2 del arancel y de las bonificaciones que, en su caso deban aplicarse, resultasen unos honorarios inferiores a 24,04 euros, se corregirán siempre hasta ese mínimo arancelario. Y así se ha procedido en el presente caso, en el que, al constar en el documento inscrito un valor de 1010,38 euros, al mínimo arancelario de 24,04 euros no se le ha aplicado la reducción del 50% por ciento ni la del 5 por ciento.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de abril de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 19 de junio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con fecha 3 de agosto de 2012 y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de septiembre de 2012.

En dicho escrito señala que no se han aplicado las reducciones previstas en la normativa y solicita que se rectifique la factura practicando de manera acumulada la reducción general del 5%, establecida en la disposición en el apartado 2.1 del arancel y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (anexo I del Real Decreto 1427/1989).

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de septiembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María José Caubet Suanzes, Registradora de la Propiedad de Tamarite de Litera, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de agosto de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de agosto de 2012, la Registradora reitera la argumentación efectuada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por lo tanto, no procede la rectificación de la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de inmatriculación a favor del Estado, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico -como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cober-

tura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros».

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se

encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección

General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente Recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Huesca, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de junio de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palma del Río.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/P 458, girada por el Registro de la Propiedad de Palma del Río, por importe de 787,51 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Fuentes del Río, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Palma del Río, remitió el preceptivo informe de fecha 1 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera Caixabank, S.A., la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Fuentes del Río, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Palma del Río, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición del dominio de la finca es, adjudicación.

En el expediente sólo aparece el historial de una de las fincas. Al no alegarse nada al respecto, debe entenderse con lógica que el historial del resto de las fincas es semejante.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 5 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 17 de junio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única

y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas».

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el intere-

sado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 13.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de julio de 2013, don....., en nombre y repre-

sentación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1527, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 13, por importe de 174,78 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Beatriz Ortega Estero, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 13, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 10 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Beatriz Ortega Estero, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 13, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2013, la Registradora manifiesta que se reitera en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas».

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria,

han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 1137 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 6, por importe de 442,27 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Teresa Alonso Prado, Registradora de la Propiedad de Sabadell núm. 6, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera Caixabank, S.A., la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada

escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Teresa Alonso Prado, Registradora de la Propiedad de Sabadell núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones y solicita el mantenimiento de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca parece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

Y otra finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición en ambos casos fue de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– Las Cajas de Ahorros referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las distintas Cajas a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica», por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las referidas Cajas, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta

el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que

hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito,

en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de La Carolina.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/H 1795, girada por el Registro de la Propiedad de La Carolina, por importe de 130,96 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Basilio Javier Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad de La Carolina, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.». ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica por parte de Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Basilio Javier Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad de La Carolina, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de La Carolina certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 11 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el intere-

sado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de agosto de 2013, don....., en nombre y

representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 2339, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 6, por importe de 768,80 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de la Concepción Molina Serrano, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 6, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de la Concepción Molina Serrano, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de diciembre de 2013, la Registradora manifiesta que se reitera en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.», por título de compra.

Se practica, respecto de la las fincas, en el Registro de la Propiedad, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.»

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

La Registradora minuta la última fusión por el número 2.1 del arancel de los Registradores; y la primera fusión, según indica la minuta «611 RH», lo que equivale a una bonificación del 50%.

Cuarto. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.», entre otras razones, porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las

transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos

de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposiciones siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo

segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ey, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

2. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.»

1. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.», lo adquirió por título de compra.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscrita una finca a favor de una sociedad que no es entidad financiera, por título de división horizontal, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades financieras, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían conforme al número 2.1 del arancel.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adi-

cional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar por los fundamentos de derecho expresados el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 34.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 1280 de la Serie 5 D, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 34, por importe de 97,94 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la

última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María del Pilar Rodrigo Lavilla, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 34, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la «Gestión de Activos Inmobiliarios» de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María del Pilar Rodrigo Lavilla, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 34, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013, la Registradora manifiesta que reitera íntegramente el informe enviado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad

«Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica», por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades, segrega y transmite

en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la Ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Segovia núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/C 1669, girada por el Registro de la Propiedad de Segovia núm. 2, por importe de 208,60 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Nuria Rosa Serna Gómez, Registradora de la Propiedad de Segovia núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 31 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 16 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique

sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la «Gestión de Activos Inmobiliarios» de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Nuria Rosa Serna Gómez, Registradora de la Propiedad de Segovia núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de enero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinada finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 17 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 17 de junio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento

y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de

saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la Ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de derecho primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de derecho segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el intere-

sado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 6 de marzo de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de septiembre de 2013, don....., en nombre y

representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número de entrada 2013/2058, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16, por importe de 534,76 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 16, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 16 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 16, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de enero de 2014, efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

Y una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En cuanto a las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica», resulta operación previa, únicamente, la segunda de las enumeradas.

En todo caso, se practica una única inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este benefi-

cioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

En el caso de la finca inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación previa.

Es a ésta y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la Ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito

de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2012, don....., en nombre y represen-

tación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 2404/2012 girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 5, por importe de 37,14 €.

El recurrente señala en su escrito que en la citada factura no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Don Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm.5, remite informe de 5 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que en el caso presente nos encontramos en presencia de bases inferiores a 6.010,12 euros. A dicha base corresponden unos honorarios de 24,04 euros siendo éste el importe mínimo consagrado en el Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre, al establecer «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Mínimo que ha sido consagrado también por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 o 23 de octubre de 2003.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 23 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 16 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la Ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registra-

dor y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm.5, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de noviembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de la Resolución se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se

modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una prórroga de una anotación preventiva de embargo sobre una finca, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de 2.637,39 euros.
Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…
Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista

por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del

arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente.»

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número.»

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484»

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo

párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros.»

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la

norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,….»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse

constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo –y en sus prórrogas– practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Bujalance.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 759 girada por el Registro de la Propiedad de Bujalance, por importe de 255,86 €.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Bujalance, remite informe de 29 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que la aplicación realizada es conforme a la normativa arancelaria vigente y a los múltiples pronunciamientos emitidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el propio Colegio de Registradores sobre el mínimo arancelario de 24,04 euros establecido en el penúltimo párrafo del número dos del Real Decreto 1612/2011.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 23 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 16 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número.»

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Bujalance, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de noviembre de 2012, el Registrador reitera lo manifestado en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y manifiesta que mantiene en su integridad la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una anotación preventiva de embargo sobre una finca, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de 2.218,00 euros.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los Reales Decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la Ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes

en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley

introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484.»

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución

profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel…» Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 2497/2012 girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 5, por importe de 40, 24 €.

El recurrente señala en su escrito que en la citada factura no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Don Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 5, remite informe de 5 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que en el caso presente nos encontramos en presencia de bases inferiores a 6.010,12 euros. A dicha base corresponden unos honorarios de 24,04 euros siendo éste el importe mínimo consagrado en el Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre, al establecer «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Mínimo que ha sido consagrado también por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 o 23 de octubre de 2003.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 23 de julio de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 16 de julio de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la Ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 2 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Vicente Merino Naz, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 5, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de noviembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de la Resolución se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo

de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una prórroga de una anotación preventiva de embargo sobre una finca, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, por importe de 4.048,66 euros.
Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la Ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…
Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella

materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484.»

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplica-

ble regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece

una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras,

las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo –y en sus prórrogas– practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., de Economía y Hacienda de Melilla, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Melilla.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de julio de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Melilla, impugna la factura/borrador número 2012/A 333, girada por el Registro de la Propiedad de Melilla, por importe de 128,59 euros.

El recurrente expone:

Primero. Sobre la base de la minuta. En la minuta se incluyen como bases las cantidades de 20.442,17 € correspondiente al concepto 2.3. A.3, Agrupación, 10.221,08 € por el concepto 2.3. A.3 Cancelación Limitación de Dominio 207 LH y 10.221,08 € por el 2.3. A.3 Conversión de Dominio.

El valor de inmueble, una vez agrupadas las fincas, según informe pericial es de 2.192,81 €, mediante hoja de tasación de 30 de marzo de 2012. El Registrador señala en su minuta como base el valor catastral que, en opinión del recurrente, resulta ser superior al valor declarado (en la hoja de tasación). El Registrador no sigue el criterio de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores que, mediante Resoluciones de 18 de enero de 2011 resolvió «que no procediendo conforme a la doctrina mencionada el valor catastral como valor fiscalmente comprobado, debe tomarse el valor declarado como base para proceder al cálculo de los honorarios registrales, debiendo corregirse la factura en ese punto».

Segundo. Sobre la aplicación del importe mínimo 24,040484 €. En la minuta, el Registrador aplica el importe mínimo de 24,040484 € establecido en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, modificado por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. El recurrente entiende que sobre esos 24 € hay que aplicar adicionalmente un descuento o rebaja del 5% y tiene carácter adicional.

II

Don Juan Pablo García Yusto, Registrador de la Propiedad de Melilla, remite informe de 6 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de agosto de 2012.

En dicho escrito, el Registrador manifiesta que la llamada hoja de tasación que recoge el recurso no fue aportada al registro para la agrupación, sino que la documentación consistía en diez folios, seis relativos a la certificación, el séptimo la nota de liquidación, los dos siguientes la certificación catastral y el último, la carta de pago. Así que el valor es el que resulta de la documentación presentada. No se aportó la «hoja de tasación» que sí se incorpora. Por eso en la inscripción se recoge también el valor catastral.

Es irrelevante para este recurso que en la hoja de tasación se fije un valor del 25% del valor catastral del suelo en atención a circunstancias subjetivas que enumera con los números 1, 2 y 3 de la citada hoja. Se alude a que se está vendiendo un inmueble que «los particulares tienen prescrito a su favor» y esto determina un «valor de referencia a la hora de fijar el valor real que debe de figurar en las enajenaciones directas que nos ocupan». Luego, es el valor para enajenar, no el valor real, a pesar de que se alega que las directrices reiteradas por la Subdirección General de Coordinación de Edificaciones Administrativas exigen que debe acudirse al valor de mercando y prescindirse de cualquier otra consideración. Simultáneamente, el Registrador entiende que se aplica el valor de tasación hipotecaria para futuras transmisiones del mismo inmueble como valor fiscal a todos los efectos.

En todo caso, la base aplicada es irrelevante a efectos de fijar el importe de la factura recurrida, pues la cantidad declarada no ha sido aplicada, sino que se ha ido directamente al mínimo legal. Como quiera que no afecta a la cantidad facturada, no presenta variación alguna, pues el cobro se ha realizado sin consideración a la misma; es decir, el resultado es idéntico a si se hubiera escrito la valoración pericial que es de 2.192,80 €.

Sobre la aplicación del importe mínimo de 24,040484 €, el reconocimiento de mínimo a percibir por el número 2 del arancel de los Registradores, Real Decreto 1427/1989 tras la reforma de 14 de noviembre, Real Decreto 1612/2011, es de 24,0484 €. Así lo recoge la Resolución arancelaria del Colegio de Registradores de 22 de mayo de 2012.

Sobre la aplicación del número 2.3 del arancel, la cantidad resultante, conforme a la cuestión anterior aludida, no podrá ser inferior a 24,040484 €, conforme a la anterior resolución señalada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda de Melilla, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 18 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 24 de septiembre de 2012, el recurrente se reafirma en todos los extremos expresados en su escrito de recurso inicial.

IV

Por Resolución de 16 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Melilla, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2012.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en sus escritos de impugnación y alegaciones, ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Pablo García Yusto, Registrador de la Propiedad de Melilla, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2012, el Registrador reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de agrupación de dos fincas a favor del Estado. Previamente, respecto de las dos fincas agrupadas, se procedió a la conversión de inscripción de posesión –que es como las tenía inscritas a su favor el Estado– en inscripción de dominio; y a la cancelación respecto de cada una de ellas de la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada, por cada uno de los conceptos, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la Ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicio-

nal respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente

consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

En el caso presente, procede aplicar tales criterios a cada uno de los conceptos que se inscriben en el Registro. Esto es:

– Dos conversiones de inscripción de posesión en inscripción de dominio, una por cada una de las fincas de origen.

– Dos cancelaciones de las limitaciones del artículo 207, una por cada una de las dos fincas de origen.

– Una agrupación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Melilla, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Celanova.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en

Ourense, impugna la factura con número 134, girada por el Registro de la Propiedad de Celanova, por importe de 56,73 €.

El recurrente señala que no ha sido aplicada en la citada factura la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. En modo alguno puede pensarse que tal rebaja del 5% no se aplica cuando nos encontramos ante el arancel mínimo, de poco más de 24 €.

El recurrente entiende que no se ha aplicado al importe de 24,04 euros dicha reducción del 5% ni tampoco la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Por último, manifiesta que la minuta impugnada no cumple con las obligaciones de información a los interesados que debe contener la propia redacción de las minutas para ser acorde con la norma jurídica de aplicación. En este punto declara que en la minuta impugnada, el concepto reflejado «2.3 A concentración parcelaria», es equivocado, y en el mejor de los casos confuso, en tanto que, tratándose de inscripciones, debiera haberse identificado en la minuta, como concepto, precisamente el 2.1 junto con la letra que en cada caso corresponda, expresándose después con claridad la aplicación de la rebaja arancelaria del 5% y la correspondiente al apartado «2.3 A concentración parcelaria, del 50%».

II

Doña Sonia María Airas Pereira, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Celanova, remite informe de 13 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 18 de julio de 2012.

En dicho informe la Registradora manifiesta que la minutación ha sido en cuanto a la operación consistente en la inscripción de una finca en virtud de acta de protocolización de acuerdo de concentración parcelaria y se ha realizado por el número 2.3, letra a del arancel tomando como base la cantidad de 114 euros, cantidad ésta que ha sido fijada en el certificado de valoración aportado junto con la documentación presentada, aplicando además las reducciones cuya aplicación se solicita. Tras las reducciones aplicadas se respetó el mínimo de 24,04 euros establecido en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando ha tenido que pronunciarse sobre esta materia, como en su Resolución de 23 de julio de 2003, consagrándose ese importe mínimo de 24,04 euros por cada finca o derecho inscrito conforme al número 2 del arancel. En este mismo sentido el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre establece expresamente que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá ser inferior a 24,04 euros».

Por lo que respecta a los defectos formales alegados en la minuta, manifiesta que se ha establecido separadamente el concepto minutado, así como el número, apartado y letra del arancel aplicado, así como la expresión de haberse aplicado la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el apartado 2 de la norma quinta del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, modificada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, por correo cer-

tificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de julio de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 16 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta en el sentido indicado en sus escritos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Sonia María Airas Pereira, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Celanova, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2012, la Registradora reitera las argumentaciones manifestadas en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración

Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de una finca como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de la finca.

El Acta de la inscripción es:

«Derecho que se inscribe: pleno dominio de esta finca a favor de la Administración gGneral del Estado… Título: Adjudicación en el Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de concentración Parcelaria de Boadela, Celanova».

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.
– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto al concepto de «Nota simple informativa», se considera correctamente formulado.
Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Sexto. Nota Marginal Geobase e Información Gráfica Geobase.

Del expediente resulta que se han minutado, además, los siguientes conceptos:

– Nota Marginal Geobase: 9,0152 €.
– Información Gráfica Geobase: 6,0100 €.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.–Es lo que se denomina en la Minuta «Nota Marginal Geobase». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha

circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

2. Información.–Es lo que se denomina en la Minuta «Información Gráfica Geobase». La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica se haya solicitado expresamente.

No resultando que se haya solicitado expresamente, no procede la minutación de tal concepto.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Celanova.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, impugna la factura con número 195, girada por el Registro de la Propiedad de Celanova, por importe de 56,73 €.

El recurrente señala que no ha sido aplicada en la citada factura la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. En modo alguno puede pensarse que tal rebaja del 5% no se aplica cuando nos encontramos ante el arancel mínimo, de poco más de 24 €.

El recurrente entiende que no se ha aplicado al importe de 24,04 euros dicha reducción del 5% ni tampoco la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Por último, manifiesta que la minuta impugnada no cumple con las obligaciones de información a los interesados que debe contener la propia redacción de las minutas para ser acorde con la norma jurídica de aplicación. En este punto declara que en la minuta impugnada, el concepto reflejado «2.3 A concentración parcelaria», es equivocado, y en el mejor de los casos confuso, en tanto que, tratándose de inscripciones, debiera haberse identificado en la minuta, como concepto, precisamente el 2.1 junto con la letra que en cada caso corresponda, expresándose después con claridad la aplicación de la rebaja arancelaria del 5% y la correspondiente al apartado «2.3 A concentración parcelaria, del 50%».

II

Doña Sonia María Airas Pereira, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Celanova, remite informe de 13 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 18 de julio de 2012.

En dicho informe la Registradora manifiesta que la minutación ha sido en cuanto a la operación consistente en la inscripción de una finca en virtud de acta de protocolización de acuerdo de concentración parcelaria y se ha realizado por el número 2.3, letra a del arancel tomando como base la cantidad de 114 euros, cantidad ésta que ha sido fijada en el certificado de valoración aportado junto con la documentación presentada, aplicando además las reducciones cuya aplicación se solicita. Tras las reducciones aplicadas se respetó el mínimo de 24,04 euros establecido en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando ha tenido que pronunciarse

sobre esta materia, como en su Resolución de 23 de julio de 2003, consagrándose ese importe mínimo de 24,04 euros por cada finca o derecho inscrito conforme al número 2 del arancel. En este mismo sentido el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre establece expresamente que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá ser inferior a 24,04 euros».

Por lo que respecta a los defectos formales alegados en la minuta, manifiesta que se ha establecido separadamente el concepto minutado, así como el número, apartado y letra del arancel aplicado, así como la expresión de haberse aplicado la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el apartado 2 de la norma quinta del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, modificada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de julio de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 16 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta en el sentido indicado en sus escritos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a, doña Sonia María Airas Pereira, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Celanova, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de noviembre de 2012, que tiene entrada en el Ministerio de Justicia el día 7 de diciembre de 2012, la Registradora reitera las argumentaciones manifestadas en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de una finca como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de la finca.

El Acta de la inscripción es:

«Derecho que se inscribe: pleno dominio de esta finca a favor de la Administración General del Estado… Título: Adjudicación en el Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de concentración Parcelaria de Pereira de Montes. A Merca».

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos

del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

La de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto al concepto de «Nota simple informativa», se considera correctamente formulado.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Sexto. Nota Marginal Geobase e Información Gráfica Geobase.

Del expediente resulta que se han minutado, además, los siguientes conceptos:

– Nota Marginal Geobase: 9,0152 €.
– Información Gráfica Geobase: 6,0100 €.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.–Es lo que se denomina en la Minuta «Nota Marginal Geobase». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio».

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

2. Información.– Es lo que se denomina en la Minuta «Información Gráfica Geobase». La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica se haya solicitado expresamente.

No resultando que se haya solicitado expresamente, no procede la minutación de tal concepto.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Secretario general de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Viver.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de junio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de julio de 2012, doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, impugna las minutas número 736, 737, 738, 739, 740 y 741, giradas por el Registro de la Propiedad de Viver, por importe cada una de ellas de 30,95 euros.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas minutas por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas, al introducir ambas.

Entiende la Delegación que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habría que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Fernando Javier Llopis Rausa, Registrador de la Propiedad de Viver, remite informe de 12 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 13 de julio de 2012.

En dicho escrito, el Registrador manifiesta que del número 2 del arancel se deduce que la cancelación de una finca cuyo valor es inferior a 6.010,12 euros (como en el presente caso), dará lugar a unos derechos arancelarios de 24,04 euros.

El importe del arancel a percibir por el Registrador tendrá una reducción del 5% que además es adicional con otros descuentos o rebajas previstos en el número 2, que en el presente caso al tratarse de una Administración Pública es una reducción del 50%.

Pero estas bonificaciones tienen un límite, el arancel global aplicable no podrá ser inferior a 24,04 euros. De ahí que sea correcta su actuación, al no aplicar en ninguno de los supuestos las bonificaciones del 5% ni del 50%, ya que se trata de fincas cuyo valor es inferior a 6.010,12 euros y por lo tanto da el mínimo arancelario de 24 euros.

En este sentido, el Registrador cita las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012 y Resoluciones del Colegio de Registradores de fechas 22 de mayo y 5 de junio de 2012, entre otras.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de julio de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 9 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Secretario general de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro general del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2012.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en el escrito remitido al Colegio de Registradores con motivo de impugnación de las minutas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro general del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Fernando Javier Llopis Rausa, Registrador de la Propiedad de Viver, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de noviembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se practican seis cancelaciones de inscripciones a favor de la Administración Pública –sin que resulten más datos en el expediente–, expidiéndose sendas facturas, números 736 a 741 de 2012.

Se formulan las minutas aplicando a las operaciones practicadas, por cada uno de los conceptos, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los Reales Decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto.3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes, o en las cancelaciones, a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

En el caso presente, procede aplicar tales criterios a cada uno de los conceptos que se inscriben en el Registro, esto es, a cada una de las cancelaciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Secretario General de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (8.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra cuatro Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012, por las que se desestiman los recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Montoro.

HECHOS

I

Por escritos de 8 de junio, 2, 9 y 17 de julio de 2012, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España los días 23 y 25 de julio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 735, 771, 770, 769, 819, 821, 822, 823, 866,867 y 965, giradas por el Registro de la Propiedad de Montoro.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Montoro, remite informes de 16 de julio de 2012, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de julio de 2012.

En dichos informe manifiesta que la aplicación realizada es conforme a la normativa arancelaria vigente y a los múltiples pronunciamientos emitidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el propio Colegio de Registradores sobre el mínimo arancelario de 24,04 euros establecido en el penúltimo párrafo del número dos del Real Decreto 1612/2011.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 6 de agosto de 2012 tienen entrada en el Colegio de Registradores los escritos de alegaciones de 2 de agosto de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resoluciones de 16 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso 4 recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en las facturas impugnadas.

VI

Recibido los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Montoro, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de enero de 2013, el Registrador reitera lo manifestado en los informes remitidos al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de las minutas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

Los presentes recursos tienen por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan varias minutas, relativas a anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 771 de 2012: importe del embargo 2.736,91 €.
– Minuta 770 de 2012: importe del embargo 3.880,43 €.
– Minuta 769 de 2012: importe del embargo 4.468,30 €. Sobre 2 fincas.
– Minuta 735 de 2012: importe del embargo 4.018,81 €.
– Minuta 819 de 2012: importe del embargo 1.008,25 €.
– Minuta 821 de 2012: importe del embargo 2.871,37 €. Sobre 3 fincas.
– Minuta 822 de 2012: importe del embargo 3.203,79 €. Sobre 3 fincas.
– Minuta 823 de 2012: importe del embargo 2.355,35 €. Sobre 4 fincas.
– Minuta 866 de 2012: importe del embargo 2.762,12 €. Sobre 3 fincas.
– Minuta 867 de 2012: importe del embargo 2.652,88 €. Sobre 3 fincas.
– Minuta 965 de 2012: importe del embargo 806,30 €. Sobre 4 fincas.

Se formulan las minutas aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Acumulación.

Los recursos de impugnación de honorarios fueron resueltos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en cuatro Acuerdos de fecha, los cuatro, 16 de octubre de 2012.
Considerando que el recurrente es el mismo y que entre los cuatro procedimientos existe identidad de razón, procede su acumulación, conforme al artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca

el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los dere-

chos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sexto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la

rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Séptimo. Mínimo arancelario.

Séptimo. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484.»

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada

en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Séptimo. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Séptimo. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Séptimo. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar los recursos interpuestos por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra las cuatro Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de junio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 831/2012 girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por importe de 80,47 €.

El recurrente señala en su escrito que en la citada factura no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Doña Marta Ruiz Rocamora, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, remite informe de 11 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 18 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que en el caso presente nos encontramos en presencia de bases inferiores a 6.010,12 euros. A dicha base corresponden unos honorarios de 24,04 euros siendo éste el importe mínimo consagrado en el Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre, al establecer «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Mínimo que ha sido consagrado también por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al representante de la Tesorería General de la Seguridad Social, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 6 de agosto de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 2 de agosto de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado *a).*

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 16 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Marta Ruiz Rocamora, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de noviembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una anotación preventiva de embargo sobre una finca, por importe de 5.014,87 euros; a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Se formula una minuta aplicando a la anotación preventiva practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en

todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo –y en sus prórrogas– practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de

Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de julio de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de julio de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 1410 y 1411/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 6, por importe de 77,38 € y 133,10 €.

El recurrente señala en su escrito que en las citadas facturas no ha sido aplicada la reducción del 5% prevista en el último párrafo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Doña Marta Ruiz Rocamora, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 6, remite informe de 11 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 19 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que en el caso presente nos encontramos en presencia de bases inferiores a 6.010,12 euros. A dicha base corresponden unos honorarios de 24,04 euros siendo éste el importe mínimo consagrado en el Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre, al establecer «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Mínimo que ha sido consagrado también por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don Joaquín Gea Sánchez, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 6 de agosto de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 2 de agosto de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos

en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado *a).*

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 16 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de noviembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Marta Ruiz Rocamora, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 6, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de noviembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practican: de un lado, –minuta 1410 de 2012– una anotación preventiva de embargo sobre una finca, por importe de 4.332,42 euros; y, de otro, -minuta 1411 de 2012– una anotación preventiva de embargo sobre dos fincas, por importe de 5.505,10 euros, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.
Se formulan dos minutas aplicando a cada una de las anotaciones preventivas practicadas el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los Reales Decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores

las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero

de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de

julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía

una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,….»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo –y en sus prórrogas– practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del

arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Alicante, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de agosto de 2012, doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Alicante, impugna la minuta número 3841, girada por el Registro de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 1, por importe de 34,05 euros.

La recurrente señala en su escrito que se impugna la citada minuta por no recoger las bonificaciones del 5% y del 50% aplicables acumulativamente a la Administración del Estado en virtud de los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, y sin que sea de aplicación el mínimo de 24,04 euros expresado por la Registradora en su minuta.

II

Doña María Teresa Sáez Sanz, Registradora de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 1, remite informe de 10 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 14 de agosto de 2012.

En dicho escrito, la Registradora manifiesta que como resulta de la propia factura, se ha aplicado el número 2.3 del arancel que establece una reducción del 50% cuando resultan obligados al pago las Administraciones Públicas, aplicándose además la bonificación del 5% según el Real Decreto-ley 8/2010, de 201 de mayo.

Tras la bonificación aplicada resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros por lo que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre al establecer que, en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,6739 euros ni ser inferior a 24,04 euros.

Cantidad mínima arancelaria que ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003 o 14 de junio de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Alicante, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 4 de septiembre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 7 de septiembre de 2012, la recurrente mantiene las argumentaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso considerando que se debe aplicar de manera acumulada a la Administración del Estado las reducciones del 5% y 50%, en virtud de los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, sin que se de aplicación el mínimo de 24,04 euros.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Alicante, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de noviembre de 2012.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en los escritos remitidos al Colegio de Registradores con motivo de impugnación de la minuta, solicitando la aplicación acumulativa de las bonificaciones del 5% y 50% expuestas sobre el mínimo de 24,04 euros que aplica la minuta de honorarios del Registro de la Propiedad de Alicante núm. 1.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Teresa Sáez Sanz, Registradora de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de diciembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la inscripción de determinada finca favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se practican una cancelación de una inscripción de una finca a favor del Estado, por considerarla errónea en alguno de sus conceptos.

La base –el valor de la finca– era de 14.969,30.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el número 2.3, igual al 2.1 del arancel, con una reducción del 50%; a la que se le añade otra reducción más del 5%. Pero con el mínimo de 24,04484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los Reales Decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la

rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción, o cancelación, de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la bonificación del 2.3 y la rebaja del 5% tienen como límite mínimo el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Alicante, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Cádiz, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de julio de 2012, doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Cádiz, impugna la minuta número 1008, girada por el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, por importe de 34,05 euros.

La recurrente señala en su escrito que se impugna la citada minuta por inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales ni la bonificación prevista en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la Delegación que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habría que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de

una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989, no excluye la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Luis Francisco Monreal Vidal, Registrador de la Propiedad de Arcos de la Frontera, remite informe de 16 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 26 de julio de 2012.

En dicho informe manifiesta que en el caso presente nos encontramos en presencia de bases inferiores a 6.010,12 euros. Esta base, por su cuantía, procede que le sea aplicable el apartado a) del número 2.1 del arancel, por ser un derecho que no excede 6.010,12 euros. Para estos supuestos, el arancel siempre establece la mima cantidad de honorarios fijos, esto es, una cantidad fija de honorarios de 24,04 euros por la inscripción practicada por cada finca o derecho a la que se le debe aplicar la bonificación del 5% mencionada, tal y como se ha hecho. Por tratarse de una Administración Pública, tiene derecho a la bonificación del 50% prevista en el apartado a) del número 2.3 del arancel, lo que también se ha aplicado.

Tras la bonificación aplicada resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros por lo que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre al establecer que, en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,6739 euros ni ser inferior a 24,04 euros.

Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 y 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 o 23 de julio de 2003.

Por último, manifiesta que debe tenerse en cuenta que en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la Delegación de Economía y Hacienda de Cádiz, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 9 de agosto de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 16 de agosto de 2012, la recurrente manifiesta que el informe presentado por el Registrador no desvirtúa ni contradice las consideraciones impugnadas por esa Delegación, es más, su alegación fundamental relativa al mínimo arancelario a cobrar (24,04 euros) se contradice con el importe superior de su propia minuta (30,05 euros).

La Resolución de 6 de junio de 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado se pronuncia a favor de la interpretación de aplicar el descuento del 5% previsto en el Real Decreto-ley 8/2010.

En atención a dichas consideraciones, la Delegación de Economía y Hacienda de Cádiz se ratifica en todos los argumentos expuestos en el escrito de impugnación presentado el 4 de julio de 2012, reiterando la solicitud de que se rectifique la minuta, practicando de

manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel.

IV

Por Resolución de 16 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Cádiz, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de noviembre de 2012.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en los escritos remitidos al Colegio de Registradores con motivo de impugnación de la minuta, solicitando la aplicación acumulativa de las bonificaciones del 5% y 50% expuestas sobre el mínimo de 24,04 euros que aplica la minuta de honorarios del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de diciembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del

déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se practica una cancelación de una inscripción a favor de la Administración Pública, en virtud de certificación administrativa, «por imposibilidad de su identificación por localización y/o indefinición total y absoluta de sus linderos y absoluta de sus linderos».

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,04484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los Reales Decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en

todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción, o cancelación, de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Cádiz, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (13.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por don..... contra la minuta número 1191/2013, expedida por el Registro de la Propiedad de Ocaña.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de agosto de 2013, don....., presenta recurso de revisión al amparo

del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta número 1191, expedida por el Registro de la Propiedad de Ocaña.

En dicho escrito expone que en la factura se está duplicando los aranceles facturados así como cobrando importes que no proceden, por lo que solicita se revise los aranceles aplicados por el Registro de la Propiedad.

II

Con fecha 12 de agosto de 2013, fecha de registro de salida de 16 de agosto, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Ocaña y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Ocaña.

III

Mediante escrito de 20 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de agosto de 2013, el Registrador de la Propiedad de Ocaña, don Carlos Medina Font, manifiesta que, tras el estudio de la minuta, se procede a la devolución del importe de 704,68 euros, por haberse cometido error a la hora de cobrar los bienes privativos de la causante también al cincuenta por ciento, por interpretarse una doble transmisión cuando no era así debido a que su carácter era privativo y en cuanto a los privativos del causante sucede lo mismo, ya que pasaría directamente al heredero, y no a la viuda. Por ello, se procede al abono de la factura A/1191 de fecha 19 de abril de 2013 y se genera la nueva ya rectificada con número 2087 de fecha 20 de agosto de 2013.

IV

El día 10 de septiembre de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 22 de agosto de 2013 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince día hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se cuestiona los aranceles facturados y los importes cobrados en un supuesto de aceptación de herencia con acta de notoriedad, agrupación y declaración de obra nueva, cuestiones sustantivas o de concepto. Además la minuta reúne todos los requisitos formales, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, inadmitirse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

V

A la vista del informe del Registrador de 20 de agosto de 2013 este Centro Directivo, con fecha 7 de noviembre de 2013, remitió al recurrente, por correo certificado con acuse de

recibo copia del informe y de la nueva factura remitidos por el Registrador solicitando que comunicara la Dirección General de los Registros y del Notariado si deseaba continuar con la tramitación del procedimiento de recurso de revisión de honorarios, constando su recepción con fecha 20 de agosto de 2013, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos El Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de de octubre de 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la Norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Segundo. Minuta 1191 de la Serie A.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la inter-

pretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del arancel, con relación a supuesto de aceptación de herencia con acta de notoriedad, agrupación y declaración de obra nueva.

La minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998. En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la Norma Sexta del anexo II del arancel.

En el presente recurso cabe afirmar que es una cuestión sustantiva o de concepto la planteada.

Por todo ello, cabe afirmar que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto y no de carácter material o aritmético, es aplicable el plazo general de quince días hábiles desde la notificación o la entrega de la minuta que recoge la Norma Sexta del anexo II del arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por don..... contra la minuta expedida por el Registrador de la Propiedad de Ocaña, en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho expresados.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 6 de mayo de 2013, don....., impugna la factura 685/2013, por un importe de 59,50 €, girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 2.

El recurrente considera que el Real Decreto 1427/1989 no contempla aranceles por la cancelación de la doble inmatriculación –error de ese Registro– por lo que no devengará ninguno; además en el concepto de cancelación figura como base imponible 16.424,46 euros, cuando según la sentencia «HECHO… CUARTO la cuantía fue establecida en la cantidad de 5.900 euros; de los que 4.994,53 corresponden al valor de la finca.

En relación con lo dispuesto en el artículo 313 A d) de la Ley Hipotecaria la finca 25.477 –objeto de cancelación– había accedido al Registro por el artículo 205 de la LH que exige «no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona (lo que era incierto)…» estaba inscrita con anterioridad según el certificado que se expidió al objeto de ejercitar las acciones judiciales correspondientes.

La doble inmatriculación de la finca originó importantes gastos para el recurrente.

El artículo 296.2 de la Ley Hipotecaria contempla la responsabilidad de los Registradores por errores cometidos en las inscripciones.

II

Doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 2 emite el correspondiente informe de fecha 30 de abril de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2013.

En dicho informe manifiesta que se ha practicado la cancelación de una inscripción de dominio de una finca, conforme a lo ordenado por la autoridad judicial en el mandamiento presentado, cancelación acordada en sentencia firme (art. 82 de la Ley Hipotecaria y concordantes).

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado la de que el devengo de honorarios conforme al arancel, resulta precisamente de la práctica de las operaciones registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de dichas operaciones.

El artículo 294 de la Ley Hipotecaria establece que: «Los Registradores percibirán los honorarios que se establezcan en su arancel, que aprobará el Ministerio de Justicia, y costeará los gastos necesarios para el funcionamiento y conservación de los Registros»; y el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que: «Los Registradores cobrarán los

honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel. Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho arancel no devengarán ninguno».

En cuanto a la cancelación de la inscripción está previsto su cobro en el número 2 del arancel en su apartado 1 y se ha aplicado la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Respecto a la determinación de la base aplicable, habida cuenta de que del documento objeto de inscripción no resulta valor individualizado de la finca a efectos de determinación de la base aplicable, se ha tomado como tal el valor registral de la finca, que consta en la inscripción cancelada. Se hace constar que el demandante, al efectuar la adquisición por herencia de una mitad indivisa de la finca 6.372, que según se declara en la sentencia es la misma finca que la del demandado 25.477, había fijado como valor para dicha mitad la cantidad de 15.000 euros, según resulta de su inscripción sexta.

En cuanto a los demás conceptos que aparecen en la minuta impugnada, se aplicó el número 1 del arancel por el asiento de presentación y el número 3.3 por la nota de afección fiscal que se ha extendido al margen de la inscripción practicada.

Los honorarios se han reclamado al presentante del documento e interesado directamente en la cancelación practicada al tratarse de persona obligada al pago conforme a la norma octava del arancel.

No es obstáculo para la exigibilidad de los honorarios registrales devengados por la cancelación practicada, el que sean considerados o no costas del procedimiento en el que se ha dictado el mandamiento, pudiendo el demandante y presentante solicitar en el momento procesal oportuno que se prevea lo que corresponda para la satisfacción de los mismos, o bien, repetir posteriormente contra quien considere obligado, pero sin que ninguna de estas acciones obsten el derecho a exigir los honorarios, por parte del Registrador que practicó la cancelación solicitada de quien presentó el título o resultó interesado en su inscripción.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., constando su recepción de fecha 22 de mayo de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegara cuanto estimase conveniente.

Mediante escrito de alegaciones que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de junio de 2013, don Jaime Fernández Sendín, abogado del recurrente, manifiesta:

1. Pago involuntario de la cancelación de doble inmatriculación, no causada por el recurrente que no comprende que se le cobre por ello.
2. La Registradora de la Propiedad le obligó a identificarse según recoge en su informe, lo que entiende que no se adecúa a lo preceptuado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013.

En dicho escrito de fecha 7 de octubre de 2013 señala que la doble inmatriculación de la finca originó importantes gastos para el recurrente. El artículo 296.2 de la Ley Hipotecaria contempla la responsabilidad de los Registradores por error cometido en las inscripciones. Invoca lo dispuesto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, artículo 139 y ss. y 296 al 312 de la Ley Hipotecaria y 583 al 584 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a los daños ocasionados respecto de la inscripción –reanudación tracto sucesivo Finca 6372– acordada por mandato judicial –ejecución de sentencia de la Audiencia Provincial–; la admisión de nueva inmatriculación –Finca 25.477– por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y el acuerdo de cancelación –Sentencia de referencia– ponen de manifiesto el anormal funcionamiento del Registro.

La Resolución impugnada, en el FD 1.º, reseña que el Registrador en… la minuta ha procedido correctamente. El recurrente entiende que no según lo ya referido. Asimismo omite las disposiciones relativas a la responsabilidad de la Administración en general y la derivada del anormal funcionamiento o grave error que cometió el Registro de la Propiedad de referencia. En el FD2.º reseña diferentes disposiciones en cuanto los aranceles se pagarán por aquél o aquellos a cuyo favor se inscriba, pero entiende el recurrente que es dicho Registro de la Propiedad el beneficiario o favorecido por la corrección. Finalmente no está de acuerdo con la determinación de la base aplicable.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2013, la Registradora reitera los argumentos señalados en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de 11 de enero de 2011 y 13 de septiembre de 2012, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la cancelación de la inscripción de dominio de una finca ordenada por sentencia judicial en la que se declara la existencia de doble inmatriculación.

Segundo. Minuta 685/2013.

Como cuestión previa, este Centro Directivo tiene señalado en numerosas Resoluciones, entre ellas la de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que «Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel».

En cuanto a la persona obligada al pago, conforme a la Norma octava del anexo II del arancel, «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o se anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b y c del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado».

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (Resoluciones de 29 de abril de 2002, 8 de enero de 2003, 16 de marzo de 2010 y 19 de agosto de 2010, entre otras), que el obligado al pago será la persona a cuyo favor se practique el asiento, sin perjuicio de ser exigible también a la persona que haya presentado el documento.

En el presente caso el recurrente es el obligado directamente al pago de los honorarios devengados, por ser la persona a cuyo favor se practica la cancelación de la inscripción y el presentante del documento.

Por último en cuanto a la determinación de la base aplicable ha sido correcta la actuación de la Registradora al tomar como base el valor registral

de la finca, ya que como resulta del expediente ha sido tomado de inscripciones previas.

La Norma Primera del anexo II del arancel dispone que: «El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.2. Cuando no constaren dichos valores por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otros de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de éstos pueda ser superior al valor global declarado».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo *(cfr.* Resoluciones de 23 de marzo de 1993, 27 de octubre de 1999 y 28 de junio de 2004, entre otras) que la Norma Primera del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece una prelación para la aplicación del arancel en las minutas de los Registros de la Propiedad de modo que, en primer lugar, se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos y, a falta de éstos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

Igualmente se ha mantenido en reiteradas ocasiones que dicho valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos, por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado ni tampoco valor declarado en el título presentado, habiéndose tomado el valor registral de la finca.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lerma.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 683 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Lerma, por importe de 114,92 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Esther Sánchez Velilla, Registradora de la Propiedad de Lerma, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 11 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobi-

liarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Esther Sánchez Velilla, Registradora de la Propiedad de Lerma, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que se ratifica en todos los términos del informe de 19 de septiembre de 2013 emitido con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparecía previamente como de titularidad de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.», según su inscripción 6.ª

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 16 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La sociedad citada, «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.», es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 16 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anóni-

mas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, resolviendo que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» y de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria» a la «entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque:: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es aquélla en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La entidad que lo adquirió –«Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.»– no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, no puede constituir un «supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Noveno. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de marzo de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sant Mateu.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 1259 de la Serie D, girada por el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, por importe de 236,59 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Alberto Manuel Adán García, Registrador de la Propiedad de Sant Mateu, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre

saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Alberto Manuel Adán García, Registrador de la Propiedad de Sant Mateu, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014, el Registrador manifiesta que entiende ajustados a derecho los fundamentos jurídicos recogidos tanto en su escrito de contestación al recurso, como en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 26 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular la entidad a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 2 de agosto de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» y de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, con-

forme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquellos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la Ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el intere-

sado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Sepúlveda.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de febrero de 2012 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de marzo de 2012, don....., Delegado de Eco-

nomía y Hacienda de Segovia, impugna factura número 2099, 2338, 2346, 2270, 2223, 249 1, 2243, 2197, 2192, 2188, 2303, 2345, 2371, 2305 y 2194 giradas por el Registro de la Propiedad de Sepúlveda.

El recurrente señala en su escrito que la solicitud de inscripciones traen causa en operaciones de concentración parcelaria, con independencia de que trate de segregar el expediente remitido, denominando a los títulos de concentración como documentación complementaria, y en base a ello considerar no aplicable el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por resultar más oneroso.

La insistencia en no aplicar reducción a una base (24,04) por ser ésta mínima, ya se ha contestado en ocasiones similares anteriores por la Delegación, citando la Resolución de 6 de junio de 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que determina el carácter compatible y cumulativo de la reducción del 50% y la rebaja adicional del 5% y que de los derechos resultantes de la aplicación de la escala a) del número 2.1 del arancel, 24,04 € deben reducirse en el 5% que establece el Real Decreto-ley 8/2010.

Respecto a la no aplicación de la gratuidad que señala el artículo 64 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, manifiesta que el representante del Ministerio de Economía y Hacienda en Segovia, es el Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, que es quien solicita inscripción y la nota simple informativa, y que los Registros de la Propiedad están obligados a facilitar de forma gratuita la información de que dispongan sobre bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado.

II

Don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda remite informe de 15 de marzo de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 20 de marzo de 2012.

El Registrador manifiesta que el asiento practicado a favor del Patrimonio del Estado en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda, cuyas minutas han sido objeto de impugnación, se hicieron en virtud de certificaciones administrativas de la Junta de Castilla y León, y como tal se aplicó el arancel 2.3, es decir, reducción del 50% y 5%, circunstancia que se deduce de las fotocopias de las facturas correspondientes y de una de las inscripciones de las 204 fincas inscritas en los mismos términos, y todas ellas en base a certificaciones administrativas expedidas por la Jefa de la Sección del Patrimonio del Estado en la Delegación de Economía y Hacienda de Segovia.

En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,6739 euros ni ser inferior a 24,04 euros.

En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número.

Es decir, en todos los supuestos del número 2 incluido por tanto el 2.3 que prevé una bonificación a favor de las Administraciones Públicas, se aplicará una reducción del 5% que proviene precisamente del Real Decreto-ley 8/2010. La conclusión es clara: la reducción del 5% claro que afecta al 2.3 pero nunca puede devengarse honorarios inferiores a 24,04 euros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 4 de abril de 2012 el recurrente se ratifica en todo el contenido de la impugnación presentada.

IV

Por Resolución de 5 de junio de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho que se interpuso en su día contra la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios practicando conjuntamente la bonificación prevista en el Número 2.3 del arancel y la rebaja del 5% establecida en la disposición Adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de julio de 2012, el Registrador ratifica el informe emitido en su día, con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se inscriben varias fincas a favor del Estado, por habérselas adjudicado como consecuencia de no resultar dueño conocido en la concentración parcelaria, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, en virtud de certificación expedida por la Sección de Patrimonio de la Delegación de Economía y Hacienda de Segovia.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el número 2.3, igual al 2.1 del arancel, con una reducción del 50%; a la que se le añade otra reducción más del 5%.

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

Las de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación de del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución, el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (2.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra 3 Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012, por las que se desestiman los recursos de honorarios interpuestos contra tres minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Celanova.

HECHOS

I

Por escritos que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de junio de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, impugna las facturas número 40, 41 y 44 giradas por el Registro de la Propiedad de Celanova, por importe de 56,73 €, 255,30 € y 56,73 €, respectivamente.

El recurrente señala que no ha sido aplicada en las citadas facturas la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. En modo alguno puede pensarse que tal rebaja del 5% no se aplica cuando nos encontramos ante el arancel mínimo, de poco más de 24 €.

El recurrente entiende que no se ha aplicado al importe de 24,04 euros dicha reducción del 5% ni tampoco la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Por último, manifiesta que las minutas impugnadas no cumplen con las obligaciones de información a los interesados que debe contener la propia redacción de las minutas para ser acorde con la norma jurídica de aplicación. En este punto declara que en la minuta impugnada, el concepto reflejado «2.3 A concentración parcelaria», es equivocado, y en el mejor de los casos confuso, en tanto que, tratándose de inscripciones, debiera haberse identificado en las minutas, como concepto, precisamente el 2.1 junto con la letra que en cada caso corresponda, expresándose después con claridad la aplicación de la rebaja arancelaria del 5% y la correspondiente al apartado «2.3 A concentración parcelaria, del 50%».

II

Doña Sonia María Airas Pereira, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Celanova, remite informes de 1 de junio de 2012, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fecha 4 de junio de 2012.

En dichos informes la Registradora manifiesta que la minutación ha sido en cuanto a la operación consistente en la inscripción de una finca en virtud de acta de protocolización de acuerdo de concentración parcelaria y se ha realizado por el número 2.3, letra a del arancel sin base, al no haber valor declarado en el documento presentado, por lo que se aplicó el mínimo de 24,04 euros establecido en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando ha tenido que pronunciarse sobre esta materia, como en su Resolución de 23 de julio de 2003, consagrándose ese importe mínimo de 24,04 euros por cada finca o derecho inscrito conforme al número 2 del

arancel. En este mismo sentido el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre establece expresamente que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá ser inferior a 24,04 euros».

Por lo que respecta a los defectos formales alegados en las minutas, manifiesta que se ha establecido separadamente el concepto minutado, así como el número, apartado y letra del arancel aplicado, de conformidad con las obligaciones que impone la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el apartado 2 de la norma quinta del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, modificada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

En cuanto a la constancia de las rebajas aplicadas, no se han hecho constar, al haberse minutado sin base, y aplicando, por tanto, el mínimo arancelario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes a don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de junio de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resoluciones de 11 de septiembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, interpuso tres recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de octubre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifiquen las minutas en el sentido indicado en sus escritos.

VI

Recibidos los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos a, doña Sonia María Airas Pereira, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Celanova, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de octubre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Acumulación.

Los recursos de impugnación de honorarios fueron resueltos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en tres Acuerdos diferentes de fecha 11 de septiembre de 2012.

Considerando que el recurrente es el mismo y que entre los tres procedimientos existe identidad de razón, procede su acumulación, conforme al artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero. Adjudicación e inscripción de la finca.

De las inscripciones resulta:

– Minuta 40:

«Derecho que se inscribe: pleno dominio de esta finca a favor de la Administración General del Estado. Sin perjuicio de tercero hasta transcurridos noventa días. Título: Adjudicación en el Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de Paizas, Ramiras,…»

– Minuta 41:

«Derecho que se inscribe: pleno dominio de esta finca a favor de la Administración General del Estado. Sin perjuicio de tercero hasta transcurridos noventa días. Título: Adjudicación en el Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de Pereira de Montes, A Merca,…»

– Minuta 44:

«Derecho que se inscribe: pleno dominio de esta finca a favor de la Administración General del Estado. Sin perjuicio de tercero hasta transcurridos noventa días. Título: Adjudicación en el Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de A Merca,…»

Cuarto. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Quinto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

Las de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto

en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Sexto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.
– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto al concepto de «Nota simple informativa», se considera correcto.
Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Séptimo. Nota Marginal Geobase y Base Gráfica Registral.

Del expediente resulta que se han minutado, además, los siguientes conceptos:

– Nota Marginal Geobase: 9,0152 €
– Base Gráfica Registral 6,0100 €

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.– Es lo que se denomina en las Minutas «Nota Marginal Geobase». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

2. Información.–Es lo que se denomina en las Minutas «Base Gráfica Registral». La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica se haya solicitado expresamente.

No resultando que se haya solicitado expresamente, no procede la minutación de tal concepto.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de septiembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Cuenca, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cuenca.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de septiembre de 2012, doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Cuenca, impugna la factura número 3232, girada por el Registro de la Propiedad de Cuenca, por importe de 92,86 euros.

La recurrente manifiesta en su escrito que el importe mínimo de 24,04 euros establecido en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 2, del anexo I del Real Decreto 1427/1989, no opera como limite a los descuentos del 5% previsto en el siguiente párrafo del mismo apartado 1 y del 50% establecido en el apartado 3 del citado artículo.

II

Don Manuel Alonso Ureba, Registrador de la Propiedad de Cuenca, remite informe de 10 de septiembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 12 de septiembre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que está de acuerdo con la alegación del recurrente en el sentido de que la reducción del 5% establecida por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, afecta a todo el arancel y, en consecuencia al mínimo de 24 euros también. No fue ese el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado quien en Instrucción de 31 de mayo de 2012 declaraba que «existe un mínimo de 24,04 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo del Real Decreto de 1989 que aprobó los aranceles de los Registradores de la Propiedad cuando expresa: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,040 euros». La expresión «en todo caso» debe ser interpretada según el sentid literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Cuenca, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de septiembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 31 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Cuenca, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2012.

En dicho escrito señala que no se han aplicado las reducciones previstas en la normativa y solicita que se rectifique la factura practicando de manera acumulada la reducción general del 5%, establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (anexo I del Real Decreto 1427/1989).

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Alonso Ureba, Registrador de la Propiedad de Cuenca, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2012, el Registrador manifiesta que el tema debatido es si la aplicación del mínimo arancelario opera independientemente de las distintas reducciones que se han establecido. Añade que él ha mantenido, sobre este tema, el criterio establecido por el Colegio de Registradores además de la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la que se establecía que el mínimo de 24,040484 «era un mínimo que se establecía en todo caso».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la

Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de dominio respecto de cada una de tres fincas rústicas a favor del Estado; sin que resulten más datos del expediente.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada, por cada una de las tres inscripciones, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970–debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

En el caso presente, procede aplicar tales criterios a cada una de las inscripciones practicadas; esto es, a la inscripción de cada una de las fincas.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Cuenca, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23

octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra dos minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de agosto de 2012, don....., Secretario General de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna las facturas número 2145 y 2150, giradas por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1, por importe de 34,05 euros, cada una de ellas.

El recurrente manifiesta que se impugnan las citadas facturas por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del nexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que introduce dos novedades.

La primera es establecer un arancel mínimo de 24,04 euros, frente a la redacción original en la que sólo había un máximo.

La segunda establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En conclusión, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas al introducir ambas.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% ni se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende el recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 1, remite informe de 13 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 16 de agosto de 2012.

En dicho escrito manifiesta:

Primero: el Real Decreto 1612/2011 establece expresamente que «en todo caso el arancel global regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros, ni ser inferior a 24,04 euros», con lo que dicho importe tiene ya la consideración de mínimo no susceptible de ulteriores reducciones, pues en otro caso dejaría de ser una cuantía mínima.

Segundo: la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, establece claramente que dicha cuantía de 24,04 euros es siempre mínimo arancelario al señalar «y siempre con un mínimo de 24,04 euros conforme al apartado 1 del número 2 del nexo I del Real Decreto 1427/1989, entendiendo que la expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Tercero: la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores ha interpretado reiteradamente que la cantidad de 24,04 euros opera como mínimo arancelario no sujeto a reducción. El Registrador cita Resoluciones de 24 de de mayo de 2010 y 5 de mayo de 2001.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Secretario General de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de agosto de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2012.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. A su juicio, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas, al introducir ambas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de

diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012, el Registrador reitera la argumentación efectuada en el informe de 13 de agosto de 2012 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por lo tanto, no procede la rectificación de las facturas impugnadas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practican dos cancelaciones de inscripciones a favor del Estado, en virtud de dos mandamientos; expidiéndose sendas facturas, números 2145 y 2150 de 2012.

Se formulan las minutas aplicando a las operaciones practicadas, por cada una de los conceptos, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la

rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del nexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes, o en las cancelaciones, a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del nexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

En el caso presente, procede aplicar tales criterios a cada uno de los conceptos que se inscriben en el Registro, esto es, a cada una de las cancelaciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Allariz.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de septiembre de 2012, don....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, impugna la factura número 768, girada por el Registro de la Propiedad de Allariz, por importe de 136,19 euros.

El recurrente manifiesta que se impugna la citadas factura por no recoger las bonificaciones del 5% y del 50% aplicables acumulativamente a la Administración del Estado en virtud de los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, y sin que sea de aplicación el mínimo de 24,04 euros.

Igualmente manifiesta que la minuta en cuestión no cumple en su redacción con las obligaciones que impone la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

II

Don Jesús Taboada Cid, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Allariz, remite informe de 4 de septiembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 7 de septiembre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que en la minuta impugnada se han aplicado tanto la reducción del 50% como la del 5% recogida en el Real Decreto 1612/2011 que modifica el Real Decreto-ley 8/2010, sin que proceda por tanto la modificación de la misma, puesto que no constando el valor que sirve de base, el importe a cobrar es el de 24,04 euros, que es el mínimo establecido, el cual multiplicado por las cuatro fincas, resulta un importe de 96,161936 euros.

Las inscripciones practicadas a favor del Estado, son minutables conforme al número 2.3 del arancel que establece una reducción del 50% cuando resulten obligados al pago las Administraciones Públicas, teniendo en cuenta que la base o valor de las fincas no se determina, por lo que el Registrador consideró que era inferior a los 6.010,12 euros. Para estos supuestos el arancel siempre establece la misma cantidad de honorarios fijos, que es la cantidad de 24,04 euros por la inscripción practicada para cada una de las cuatro fincas inscritas, por lo que debe reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre al establecer que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Esta cantidad mínima ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones, entre ellas, la de 24 de enero de 2012 y 12 de junio del mismo año.

En cuanto a las incorrecciones formales de la minuta, manifiesta que la minuta es formalmente correcta, puesto que se ha tenido en cuenta el 2.3 en su letra a), relativo específicamente a la Administración estatal, con la reducción del 5% y no el 2.1 que no es de aplicación a dicha Administración.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de septiembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 31 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de noviembre de 2012.

En dicho escrito reitera las argumentaciones efectuadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jesús Taboada Cid, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Allariz, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2012, el Registrador manifiesta que se remite a los fundamentos de derecho de la Resolución colegial la cual comparte en su integridad y da por reproducidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de dominio respecto de cada una de cuatro fincas, en virtud de acta de toma de posesión expedida por la Jefa de Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda de Ourense, y de certificación expedida por la misma, con el visto bueno del Delegado de Economía y Hacienda, en la que consta la incorporación de las fincas al inventario general de bienes y derechos del Estado; solicitando la inscripción a favor del Estado de las referidas fincas pertenecientes a su patrimonio.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada, por cada una de las cuatro inscripciones, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

«El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

En el caso presente, procede aplicar tales criterios a cada uno de las inscripciones practicadas, esto es, a la inscripción de cada una de las fincas.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 31 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 octubre de 2012, por la que se

desestima el recurso de honorarios interpuesto contra tres minutas giradas por el Registro de la Propiedad de O Barco.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de agosto de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, impugna las facturas número 612, 613 y 614, giradas por el Registro de la Propiedad de O Barco, por importes de 343,29 euros, 567,41 € y 791,54 €, respectivamente.

En dicho escrito manifiesta que en dichas facturas no ha sido aplicada ni la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, pues si bien dicha reducción aparece identificada ésta no ha tenido el correspondiente reflejo económico en la minuta sobre los honorarios mínimos de 24,04 euros al ser minutado por su total importe, y sin reducción alguna, ni tampoco la bonificación prevista en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989, modificado por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, además de presentar incorrecciones en cuanto al concepto del derecho en ella reflejado.

Como segundo motivo de impugnación alega que la minuta en cuestión no cumple con las obligaciones de información a los interesados que debe contener la propia redacción de las minutas para ser acorde con la norma jurídica de aplicación.

II

Doña Ana Ámez Aparicio, Registradora de la Propiedad de O Barco, remite informe de 27 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 2 de agosto de 2012.

En dicho escrito manifiesta que si bien es cierto que el Real Decreto 1427/1989 tras su reforma por el Real Decreto 1612/2011 señala que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad…» no lo es menos que sigue recogiendo de forma expresa junto con el máximo arancelario por finca o derecho la existencia de un mínimo arancelario de 24,04 euros, al señalar expresamente que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

En consecuencia si de la aplicación de la escala del número 2 del arancel y de las bonificaciones que, en su caso, deban aplicarse resultasen unos honorarios inferiores a 24,04 euros, se corregirán siempre hasta ese mínimo arancelario.

Dado que la aplicación de la rebaja arancelaria del 5% recogida en el número 2.1 del anexo primero del arancel adicionada a la del 50% prevista en el 2.3 a la cantidad de 24,04 euros dan como resultado unos honorarios inferiores a la cantidad mínima arancelaria consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, cual es de 24,04 euros, por lo que aquella cantidad debe ser corregida y reconducida a dicho mínimo.

En cuanto al segundo motivo de impugnación, señala que en la factura impugnada se cumple con lo recogido en la disposición adicional octava pues al encontrarnos ante una

inscripción practicada a favor de la Administración Pública queda reflejado el concepto minutable al hacerse mención al punto 2.3 del arancel sin perjuicio de que con el fin de respetar el mínimo de 24,04 euros se refleje en el apartado «honorarios» dicha cantidad y no la resultante de aplicar las rebajas del 5% y del 50% solicitadas en base a lo dispuesto en la alegación anterior.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de agosto de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de diciembre de 2012.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y solicita que se rectifiquen las facturas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Ana Ámez Aparicio, Registradora de la Propiedad de O Barco, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de diciembre de 2012, la Registradora reitera la argu-

mentación efectuada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por lo tanto, no procede la rectificación de la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugnan tres minutas. Cada una de ellas implica la inscripción de dominio de varias fincas a favor del Estado por declaración de herederos abintestato, en virtud de acta de toma de posesión de las mismas.

Se formulan las minutas aplicando a la operación practicada, por cada una de las inscripciones, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las

diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero

de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y

rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación.

Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos

inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

En el caso presente, procede aplicar tales criterios a cada uno de las inscripciones practicadas, esto es, a cada una de las fincas.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Directora Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Granada, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de julio de 2012, doña....., Subdirectora Provincial de Gestión Financiera de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 2036/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por importe de 197,90 €.

En dicho escrito la recurrente manifiesta que en dicha factura no se ha aplicado la reducción del 5% en el mínimo del arancel (24,040484 €) aplicado en el punto 2.1 del Real Decreto 1427/1989, refrendado en el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989, modificado por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, en el que además de establecer el máximo y el mínimo del importe del arancel, se incide: «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja adicional del 5% del importe a percibir por el Registrador de la Propiedad».

Esa Dirección Provincial estima que el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, en su exposición de motivos, no hace distinción de cuantías, más bien trata de distribuir de la forma más equitativa posible el esfuerzo de toda la sociedad para contribuir a la sostenibilidad de las finanzas públicas, estableciendo, dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad, una rebaja arancelaria del 5% en lo especificado en su disposición adicional octava.

Se considera que el rango legislativo que debe prevalecer es la norma arriba referenciada, superior a las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Asimismo, indica que al ser anticipo de los honorarios que deben practicarse al final del procedimiento, debe asumirse la reducción provisional del 50% del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, para los Registradores de la Propiedad, ya

que hasta el final del procedimiento no se sabe quién, Administración o deudor, va a cubrir el importe total de las costas.

Así queda reflejado en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 27 de julio, al que les remite la disposición final primera del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, indicando: «El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin»; y en el artículo 115.6 «Cuando, ultimado un procedimiento, las cantidades obtenidas no cubran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración».

De igual forma queda expresado en los artículos 20 y 21 de la Ley 47/2003, General Presupuestaria, donde se indica que una obligación nacida sólo resulta exigible según la normativa aplicable en cada caso, y conlleva que sea el reconocimiento de la obligación el que determine la imputación de un gasto y su pago con cargo a un concreto ejercicio presupuestario.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remite informe de 16 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 19 de julio de 2012.

En dicho escrito manifiesta en primer lugar que el recurso ha sido interpuesto fuera del plazo establecido en la normativa arancelaria que es de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. Dicha minuta tiene fecha de 19 de abril de 2012 y tuvo entrada en la Tesorería General de la Seguridad Social el día 29 de mayo de 2012. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 6 de julio de 2012. De todo ello, se deriva que ha transcurrido con creces el plazo para interponerse el recurso.

No obstante, para el caso de que no se estimase la anterior alegación el Registrador emite informe en cuanto al fondo del asunto y señala que conforme al Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Por lo tanto a la cantidad mínima de 24,04 euros por inscripción o anotación practicada por cada finca o derecho, aunque se le aplicase la bonificación del 5% además incluso de la del 50% cuando fuera procedente, tras tal aplicación resultarían unos honorarios inferiores a la citada cantidad mínima, por lo que deben de reconducirse de nuevo a dicha cantidad mínima arancelaria, consagrada expresamente en el Real Decreto citado.

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido dicho mínimo arancelario cuando ha tenido que pronunciarse sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

En cuanto a la aplicación de la reducción del 50% de los honorarios que igualmente se solicita, la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado en diversas Resoluciones sobre esta cuestión. Así, la Resolución de 3 de noviembre de 2008.

Y señala que en el presente caso ha exigido a la Unidad de Recaudación Ejecutiva núm. 2 de la Tesorería General de la Seguridad Social, Dirección Provincial de Granada, en su condición de presentante del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que «los derechos del Registrador se pagan por aquél o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigible también a la persona que haya presentado el documento».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de julio de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 16 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso por haberse interpuesto fuera del plazo previsto en la normativa.

V

Contra dicha Resolución doña....., Directora Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Granada, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de diciembre de 2012.

En dicho escrito señala que a la inscripción de referencia en el Registro de la Propiedad le es de aplicación el apartado 2.1 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, con la bonificación del 50% señalada en el apartado 2.3. No es posible la aplicación del anterior sin la del primero.

De la literalidad y el sentido de la medida ordenada en la disposición adicional octava del citado Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, no dejan lugar a dudas en cuanto a que la misma es una rebaja «adicional» e independiente de los demás descuentos y rebajas previstos por las normas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de diciembre de 2012, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012, el Registrador se reitera en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada es de fecha 19 de abril de 2012 y tiene sello de entrada en la Tesorería General de la Seguridad Social, Administración de Granada, el día 29 de mayo de 2012.
– El escrito de interposición del recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el día 6 de julio de 2012.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección

General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción modificativa de préstamo hipotecario, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada en fecha 29 de mayo de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 6 de julio de 2012, ya había transcurrido sobradamente el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Directora Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social de Granada, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Segovia en funciones, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sepúlveda.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de octubre de 2012, doña....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna la factura con número 1729 girada por el Registro de la Propiedad de Sepúlveda, por importe de 36,06 €.

El recurrente señala que impugna la citada factura por no constar practicada la reducción de honorarios ordenada por el Real Decreto-ley 8/2010.

A su juicio si las inscripciones traen causa de operaciones de concentración parcelaria, resulta de aplicación el arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

Asimismo, en la factura se incluye el concepto «nota simple informativa» y en este sentido, debe tenerse en cuenta el criterio ya expuesto por la Dirección General de Patrimonio del Estado sobre la aplicación del artículo 64 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Mediante escrito de 3 de octubre de 2012, dirigido al Registrador de la Propiedad, el recurrente solicita que se rectifique la citada minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel.

II

Don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda, remite informe de 11 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 15 de octubre de 2012.

En dicho informe el Registrador manifiesta que el asiento practicado a favor del Patrimonio del Estado se hizo en virtud de certificación administrativa de la Junta de Castilla y León, y como tal se aplicó el arancel 2.3, es decir, reducción del 50% y 5%.

Recoge el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, modificado por el Real Decreto 1612/2011 y señala que en todos los supuestos del número 2, incluido por tanto el 2.3 que prevé una bonificación a favor de las Administraciones, se aplicará una rebaja del 5%, reducción que proviene del Real Decreto-ley 8/2010. Por lo tanto, la reducción del 5% claro que afecta al 2.3, pues es un supuesto del número 2, pero nunca pueden devengarse honorarios inferiores a 24,040484 euros.

Respecto a la minutación de notas simples informativas a las Administraciones Públicas está basada en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2010 y el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, artículo 113.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 23 de octubre de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 25 de octubre de 2012, en el que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Segovia en funciones, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de enero de 2013, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de enero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de febrero de 2013, manifiesta que ratifica el informe emitido con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de una finca como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción a favor del Estado. Del expediente de Concentración Parcelaria resultó ser una finca de propietario desconocido. Por lo que en virtud de Certificación administrativa posterior se acordó adjudicarla al Estado; inmatriculándose en virtud del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

Las de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Segovia en funciones, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de agosto de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 54 y 56 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 3, por importe de 37,14 € y 68,09 €, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor en «todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Doña Almudena del Carmen Hava García, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 3, remite informe de 2 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 20 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que puesto que en el presente caso, en la factura impugnada, la base es inferior a los 6.010,12 euros, supuesto para el que el arancel establece la misma cantidad de honorarios fijos, estos es la cantidad citada como mínima de 24,04 euros, por la inscripción o anotación practicada por cada finca o derecho, aunque se le aplicase la bonificación del 5% además incluso de la del 50% cuando fuere procedente, tras tal aplicación resultarían unos honorarios inferiores a la citada cantidad mínima, por lo que deben de reconducirse entonces de nuevo a dicha cantidad mínima arancelaria, que ha sido consagrada expresamente en el Real Decreto 1612/2011.

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido en numerosas ocasiones la necesaria aplicación de tal mínimo arancelario cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

Interpretación lógica si tenemos en cuenta lo que establece la disposición adicional 3.ª de la Ley de Tasas: el importe de los aranceles queda afectado a la cobertura directa de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, así como su retribución profesional. Y también cuando dice: «En general, los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 6 de septiembre de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 3 de septiembre de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la Ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Almudena del Carmen Hava García, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 3, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de enero de 2013, la Registradora se ratifica en todas las alegaciones formuladas en su día en el informe de 2 de agosto de 2012, remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugnan dos minutas:

– La número 56 de 2012, en la que se practica una anotación preventiva de embargo sobre una finca, por importe de 5.118,54 euros; a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.
– La número 54 de 2012, en la que se practica una prórroga de anotación preventiva de embargo sobre una finca, por importe de 6.001,16 euros; a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Se formula la minuta aplicando a la anotación preventiva practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…
Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista

por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del

arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo

párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

«En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la

norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse

constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo – y en sus prórrogas – practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 176, 177, 178 y 179/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 4, por importe de 191,90 €, 34,05 €, 52,63 € y 68,09 €, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Doña Almudena del Carmen Hava García, Registradora accidental del Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 4, remite informe de 2 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 8 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que puesto que en el presente caso, en la factura impugnada, la base es inferior a los 6.010,12 euros, supuesto para el que el arancel establece la misma cantidad de honorarios fijos, estos es la cantidad citada como mínima de 24,04 euros, por la inscripción o anotación practicada por cada finca o derecho, aunque se le aplicase la bonificación del 5% además incluso de la del 50% cuando fuere procedente, tras tal aplicación resultarían unos honorarios inferiores a la citada cantidad mínima, por lo que deben de reconducirse entonces de nuevo a dicha cantidad mínima arancelaria, que ha sido consagrada expresamente en el Real Decreto 1612/2011.

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido en numerosas ocasiones la necesaria aplicación de tal mínimo arancelario cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

Interpretación lógica si tenemos en cuenta lo que establece la disposición adicional 3.ª de la Ley de Tasas: el importe de los aranceles queda afectado a la cobertura directa de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, así como su retribución profesional. Y también cuando dice: «En general, los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 20 de agosto de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 13 de agosto de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado *a).*

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de la Concepción Valverde Fernández, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 4, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2012, la Registradora se ratifica en todas las alegaciones formuladas en su día en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan varias minutas, relativas a anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 176 de 2012: importe del embargo 6.411,18 €. Sobre 3 fincas.
– Minuta 177 de 2012: importe del embargo 2.950,16 €.
– Minuta 178 de 2012: importe del embargo 4.415,45 €.
– Minuta 179 de 2012: importe del embargo 1.984,41 €.

Se formulan las minutas aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista

por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del

arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo

párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la

norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse

constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014. El Director general de los Registros y del Notarido. Fdo.: Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de agosto de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 227 y 229/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por importe de 68,09 € y 136,19 €, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 7, remite informe de 3 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que puesto que en el presente caso, en la factura impugnada, la base es inferior a los 6.010,12 euros, supuesto para el que el arancel establece la misma cantidad de honorarios fijos, estos es la cantidad citada como mínima de 24,04 euros, por la inscripción o anotación practicada por cada finca o derecho, aunque se le aplicase la bonificación del 5% además incluso de la del 50% cuando fuere procedente, tras tal aplicación resultarían unos honorarios inferiores a la citada cantidad mínima, por lo que deben de reconducirse entonces de nuevo a dicha cantidad mínima arancelaria, que ha sido consagrada expresamente en el Real Decreto 1612/2011.

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido en numerosas ocasiones la necesaria aplicación de tal mínimo arancelario cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

Interpretación lógica si tenemos en cuenta lo que establece la disposición adicional 3.ª de la Ley de Tasas: el importe de los aranceles queda afectado a la cobertura directa de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, así como su retribución profesional. Y también cuando dice: «En general, los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 6 de septiembre de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 3 de septiembre de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de enero de 2013, el Registrador se ratifica en todas las alegaciones formuladas en su día en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del Arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan varias minutas, relativas a anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 227 de 2012: importe del embargo 6.095,15 €.
– Minuta 229 de 2012: importe del embargo 1.402,91 €.

Se formulan las minutas aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del Arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…
Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la «mens legis» según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del Arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del Arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del Arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no

procede aplicar el número 2.3 del Arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del Arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del Arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente

ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles

a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la

novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rute.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de agosto de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 565/2012 girada por el Registro de la Propiedad de Rute, por importe de 396,26 €, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que se impugna la citada factura por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Francisco de Asís Palacios Criado, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Rute, remite informe de 9 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 20 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que en la minuta impugnada se ha tomado como base la cantidad de 11.941,18 euros que dividido entre las cinco fincas sobre las que se solicita el embargo supone una base de 2.388,23 euros por cada una de las fincas, que al ser una cantidad inferior a 6.010 euros, genera siempre unos honorarios mínimos de 24,04 euros y aplicando la rebaja del 5% resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros, por lo que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y por la Resolución de 14 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al representante de la Tesorería General de la Seguridad Social, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 6 de septiembre de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 3 de septiembre de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y

de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco de Asís Palacios Criado, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Rute, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2013, el Registrador se ratifica en todas las alegaciones formuladas en su día en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una anotación preventiva de embargo sobre cinco fincas, por importe de 396,26 euros; a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Se formula una minuta aplicando a cada una de las cinco anotaciones preventivas practicadas, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes

en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley

introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484.»

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución

profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que

fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Al haberse practicado una anotación preventiva de embargo sobre cada una de las cinco fincas, procede minutar cinco anotaciones preventivas, cada una por el mínimo.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Montoro.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de agosto de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas

número 1004, 1005 y 1009/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Montoro, por importe de 68,09 € cada una de ellas.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Montoro, remite informe de 2 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 6 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que siendo la aplicación arancelaria realizada plenamente conforme a la normativa vigente y a los múltiples pronunciamientos emitidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el propio Colegio de Registradores, mantiene en su integridad las facturas impugnadas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la Tesorería General de la Seguridad Social, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 20 de agosto de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 13 de agosto de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Montoro, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de enero de 2013, el Registrador se ratifica en todas las alegaciones formuladas en su día en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de

la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.
2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan tres minutas, relativas a anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 1004 de 2012: importe del embargo 566,69 €.
– Minuta 1005 de 2012: importe del embargo 6.222,90 €.
– Minuta 1009 de 2012: importe del embargo 4.325,02 €.

Se formulan las minutas aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.
Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del

arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo

párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la

norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse

constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Al haberse practicado una anotación preventiva de embargo sobre cada una de las tres fincas, procede minutar tres anotaciones preventivas, cada una por el mínimo.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Bujalance.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de agosto de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 1131 y 1133/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Bujalance, por importe de 98,01 € y 73,24 €, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Bujalance, remite informe de 30 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 2 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que la aplicación realizada es conforme a la normativa arancelaria vigente y a los múltiples pronunciamientos emitidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado y por el propio Colegio de Registradores sobre el mínimo arancelario de 24,04 euros establecido en el penúltimo párrafo del número dos del Real Decreto 1612/2011.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 20 de agosto de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 13 de agosto de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Fernández Cruz, Registrador de la Propiedad de Bujalance, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de enero de 2013, el Registrador reitera lo manifestado en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y manifiesta que mantiene en su integridad las facturas impugnadas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan dos minutas, relativas a anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 1131 de 2012: importe del embargo 5.468,08 €.
– Minuta 1133 de 2012: importe del embargo 655,13 €.

Se formulan las minutas aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.
Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.
2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Al haberse practicado una anotación preventiva de embargo sobre cada una de las dos fincas, procede minutar dos anotaciones preventivas, cada una por el mínimo.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.
Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de agosto de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 1959 y 1980/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 1, por importe de 130,90 y 68,09 €, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado a) del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Doña María Elena Calvo Fernández, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 1, remite informe de 2 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 8 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que puesto que en el presente caso, en la factura impugnada, la base es inferior a los 6.010,12 euros, supuesto para el que el arancel establece la misma cantidad de honorarios fijos, estos es la cantidad citada como mínima de 24,04 euros, por la inscripción o anotación practicada por cada finca o derecho, aunque se le aplicase la bonificación del 5% además incluso de la del 50% cuando fuere procedente, tras tal aplicación resultarían unos honorarios inferiores a la citada cantidad mínima, por lo que deben de reconducirse entonces de nuevo a dicha cantidad mínima arancelaria, que ha sido consagrada expresamente en el Real Decreto 1612/2011.

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido en numerosas ocasiones la necesaria aplicación de tal mínimo arancelario cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

Interpretación lógica si tenemos en cuenta lo que establece la disposición adicional 3.ª de la Ley de Tasas: el importe de los aranceles queda afectado a la cobertura directa de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, así como su retribución profesional. Y también cuando dice: «En general, los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 20 de agosto de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 13 de agosto de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el Arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado a) en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Elena Calvo Fernández, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de diciembre de 2012, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan dos minutas, relativas a anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 1959 de 2012: importe del embargo 1.089,50 €. Sobre 2 fincas.
– Minuta 1980 de 2012: importe del embargo 3.873,79 €.

Se formulan las minutas aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del Arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del Arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004,

de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del Arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del Arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del Arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del Arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del Arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit

público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de

modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1.612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en

todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.
Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.
2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Al haberse practicado una anotación preventiva de embargo sobre varias fincas, procede minutar cada anotación preventiva, y cada una por el mínimo.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.
Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de agosto de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna las facturas número 3606, 3376 y 3021/2012 giradas por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por importe de 68,09 €, 130,00 € y 130,00 €, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado *a)* del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remite informe de 6 de agosto de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que puesto que en el presente caso, en la factura impugnada, la base es inferior a los 6.010,12 euros, supuesto para el que el arancel establece la misma cantidad de honorarios fijos, estos es la cantidad citada como mínima de 24,04 euros, por la inscripción o anotación practicada por cada finca o derecho, aunque se le aplicase la bonificación del 5% además incluso de la del 50% cuando fuere procedente, tras tal aplicación resultarían unos honorarios inferiores a la citada cantidad mínima, por lo que deben de reconducirse entonces de nuevo a dicha cantidad mínima arancelaria, que ha sido consagrada expresamente en el Real Decreto 1612/2011.

Con anterioridad ya la propia Dirección General de los Registros y del Notariado había reconocido en numerosas ocasiones la necesaria aplicación de tal mínimo arancelario cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones.

Interpretación lógica si tenemos en cuenta lo que establece la disposición adicional 3.ª de la Ley de Tasas: el importe de los aranceles queda afectado a la cobertura directa de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, así como su retribución profesional. Y también cuando dice: «En general, los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 6 de septiembre de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 3 de septiembre de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: *a)* Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado *a)* en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad en el informe suscrito el día 6 de agosto de 2012, con motivo de la impugnación de las minutas ante el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.ª Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso objeto del expediente, se impugnan varias minutas, relativas a anotaciones preventivas de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

– Minuta 3606 de 2012: importe del embargo 692,55 €.
– Minuta 3376 de 2012: importe del embargo 3.505,87 €. Sobre 2 fincas.
– Minuta 3021 de 2012: importe del embargo 4.467,95 €. Sobre 2 fincas.

Se formulan las minutas aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del Arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del Arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del Arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del Arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del Arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del Arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del Arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del Arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del Arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en

todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.
Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.
2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.
3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Así, en el caso presente procede minutar cada anotación preventiva, y cada una por el mínimo.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.
Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Montilla.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de agosto de 2012, don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, impugna la factura número 601/2012 girada por el Registro de la Propiedad de Montilla, por importe de 71,19 €.

El recurrente señala en su escrito que se impugnan las citadas facturas por no aplicar la bonificación del 5% prevista en el último, del artículo segundo, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a cuyo tenor «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad», rebaja que incluye el apartado *a)* del citado artículo que es el mínimo establecido.

II

Don Agustín Jesús Antrás Roldán, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Montilla, remite informe de 31 de julio de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 2 de agosto de 2012.

En dicho informe manifiesta que siendo aplicable la reducción del 5% en todo caso, también en todo caso ha de aplicarse el mínimo de 24,04 euros que asimismo establece el Real Decreto 1612/2011.

En este sentido se ha pronunciado, el Colegio de Registradores en sus Resoluciones de 24 de enero y 14 de febrero de 2012, relativas a recursos interpuestos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en casos análogos al presente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 20 de agosto de 2012 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones de 13 de agosto de 2012, donde el recurrente manifiesta que el artículo segundo.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989 y 1427/1989 y se aprueba el arancel de los Notarios y de los Registradores de la Propiedad establece lo siguiente: «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas: *a)* Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros».

En los apartados b al g se establecen otros aranceles en función de la cuantía, disponiendo en el último párrafo del citado artículo que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En consecuencia, indica que la ley no distingue ni excluye el indicado apartado *a)* en el que fija ese arancel, si el legislador lo hubiese querido, lo hubiese excluido, cosa que no ha realizado, más al contrario, expresamente indica que la rebaja del 5 por 100 lo es para «todos los supuestos de este número», entre los que hay que incluir necesariamente el comentado apartado a).

En otro orden de cosas y a mayor abundamiento, se considera que no existe contradicción entre el párrafo del artículo segundo.1 y el párrafo siguiente del citado artículo expuesto anteriormente, pues en aquél se indica que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», refiriéndose la norma al importe global de la factura que minute el Registrador y no al importe parcial de cada concepto registral facturado, que sí debe rebajarse con el 5 por 100 previsto en el párrafo siguiente, «para todos los supuestos» del citado artículo.

IV

Por Resolución de 23 de octubre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se aplique el 5% de bonificación en la factura impugnada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de diciembre de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Agustín Jesús Antrás Roldán, Registrador interino del Registro de la

Propiedad de Montilla, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2012, el Registrador se ratifica en todas las alegaciones formuladas en su día en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una anotación preventiva de embargo sobre una finca, por importe de 5.690,61 euros; a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social.

Se formulan las minutas aplicando a cada anotación preventiva de embargo practicada, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca

el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del anexo II del arancel cuando establece que "los dere-

chos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de esta Dirección General como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%- al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la

rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada

en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no

cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5% al mínimo de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de octubre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Melilla, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2012, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Melilla.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de septiembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de octubre de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Melilla, impugna la factura/borrador número 1667, girada por el Registro de la Propiedad de Melilla, por importe de 93,71 euros.

En dicho escrito el recurrente solicita la rectificación de la minuta en el sentido de aplicar la reducción del 5% y 50% sobre la cantidad de 24,04 euros, al no operar como límite al citado descuento, de conformidad con lo previsto en el Real Decreto-ley 8/2010, Real Decreto 1427/1989 modificado por Real Decreto 1612/2011 y la Circular de 14 de julio de 1998.

II

Don Juan Pablo García Yusto, Registrador de la Propiedad de Melilla, remite informe de 10 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 15 de octubre de 2012.

En dicho escrito, el Registrador cita la Resolución del Colegio de Registradores de 22 de mayo de 2012 en la que se establece que la cancelación de una inscripción a favor del Estado es minutable conforme al número 2.3 del arancel, que establece una bonificación del 50% en los derechos arancelarios, si bien debe respetarse el importe mínimo de 24,04 euros establecidos en la legislación vigente. Además de tenerse en cuenta que esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia a través de sus Resoluciones de 6 y 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003. Se ha consagrado expresamente ese importe mínimo por finca o derecho de 24,04 euros por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre al establecer que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda de Melilla, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2012, que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 29 de octubre de 2012, el recurrente se reafirma en todos los extremos expresados en su escrito de recurso inicial.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2012, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda de Melilla, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2013.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en sus escritos de impugnación y alegaciones, ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 6 de febrero de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Pablo García Yusto, Registrador de la Propiedad de Melilla, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de febrero de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del Arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugna una minuta, que corresponde a la inscripción del dominio de una finca a favor del Estado, en virtud de declaración judicial de herederos abintestato.

Resulta, además, que se ha llevado a cabo la conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio, y la cancelación de una limitación del dominio.

Se formula la minuta aplicando a cada una de las tres operaciones practicadas, el mínimo del Arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,*

según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley

introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos

experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que

fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

En el caso presente, procede aplicar tales criterios a cada una de los tres conceptos que han sido expuestos: inscripción de dominio, conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio y cancelación de limitación de dominio, practicados.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Melilla, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (19.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Segovia, en funciones, contra dos Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013, por las que se desestiman los recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Riaza.

HECHOS

I

Por escritos de 18 de octubre de 2012, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de noviembre de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna las facturas con número 1040 y 1041, giradas por el Registro de la Propiedad de Riaza, por importe de 36,06 € cada una de ellas.

El recurrente señala que no se ha aplicado en las facturas impugnadas la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y el número 2.3 del

arancel supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989. Y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala.

No cabe duda, por lo tanto, que el número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010. A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

Mediante escrito de 18 de octubre de 2012, presentado en el Registro de la Propiedad de Riaza, el recurrente considera que si las inscripciones traen causa de operaciones de concentración parcelaria, resulta de aplicación el arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

En las facturas se incluye el concepto «nota simple informativa». En este sentido, debe tenerse en cuenta el criterio ya expuesto por la Dirección General de Patrimonio sobre la aplicación del artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Riaza, remite informes de 30 de octubre de 2012, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fecha 12 de noviembre de 2012.

En dichos informes el Registrador manifiesta que la correcta aplicación del mínimo arancelario significa que, sea cual fuere la reducción aplicable en este caso del 5%, el importe no puede ser inferior a 24,04 euros. Da igual, pues, aplicar el 2.1 o el 2.3 si estamos ante una base mínima. Si en la minuta consta como número el 2.1 es puramente por razones informáticas, para que salga automáticamente la cantidad de 24,04 euros. No se discute la argumentación sobre la acumulación de bonificaciones, pues expresamente lo recoge el Real Decreto 1612/2011, sino que simplemente se aplica el mínimo previsto por la norma, para todos los supuestos de aplicación del número 2 del arancel, y por tanto también para el 2.3. Cita Resoluciones del Colegio de Registradores de 14 y 28 de febrero, 27 de marzo y 11 de abril, todas ellas de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 26 de noviembre de 2012 tienen entrada en el Colegio de Registradores los escritos de alegaciones de 20 de noviembre de 2012, en los que reitera los argumentos establecidos en su escrito de impugnación.

IV

Por Resoluciones de 29 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Segovia, en funciones, interpuso dos recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de febrero de 2012, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique las minutas practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 12 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos al Registro de la Propiedad de Riaza, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de febrero de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen

Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Acumulación.

Los recursos de impugnación de honorarios fueron resueltos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en dos Acuerdos diferentes de fecha 29 de enero de 2013.

Considerando que el recurrente es el mismo y que entre los dos procedimientos existe identidad de razón, procede su acumulación, conforme al artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción a favor del Estado. Aunque al expediente no se incorpora nota simple, de los hechos de la Resolución del Colegio de Registradores resulta que la inscripción trae causa de operaciones de concentración parcelaria.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Cuarto. Arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Quinto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

Las de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Sexto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Segovia, en funciones, contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 17 de marzo de 2014 (20.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de noviembre de 2012, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna la factura/borrador número 660, girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 3, por importe de 34,06 euros.

En dicho escrito el recurrente solicita la rectificación de la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en el último párrafo del apartado 2.1 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel.

II

Don Guillermo Colomer Lloret, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 3, remite informe de 27 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 30 de noviembre de 2012.

En dicho escrito, el Registrador manifiesta que del conjunto de la normativa aplicable se deduce que todas las reducciones, incluso la coyuntural del 5%, se aplican superpuestas unas a otras, pero no hasta el infinito, sino hasta un mínimo global por todo el número 2, que es de 24,040 euros.

Esta inaplicación de la rebaja del 5% y de otras al mínimo global de 24,04 euros ya está recogida en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples y recientes pronunciamientos como en los de las Resoluciones de 14 de junio, 5 de julio, 10 de julio, 2 de agosto, 16 de octubre y 23 de octubre, todas ellas de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de diciembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 29 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2013.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en su escrito de impugnación ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Nules núm. 3, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de marzo de 2013, don Guillermo Colomer Lloret, actualmente Registrador de la Propiedad de Vila-real núm. 3 y Registrador de la Propiedad de Nules núm. 3 en el momento de la expedición de la minuta, manifiesta que se reitera en los argumentos expuestos en su informe de 27 de noviembre de 2012, con motivo de la impugnación de la minuta y se adhiere a la Resolución colegial, ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de

la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugna una minuta, que corresponde a la inscripción del dominio, por inmatriculación en virtud del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, de una finca a favor del Estado.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número»

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en

todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de noviembre de 2012, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna la factura número 3118, girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1, por importe de 33,06 euros.

La recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que introduce dos novedades.

La primera es establecer un arancel mínimo de 24,04 euros, frente a la redacción original en la que sólo había un máximo.

La segunda establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En conclusión, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas al introducir ambas.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% ni se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 1, remite informe de 28 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 30 de noviembre de 2012.

En dicho escrito manifiesta:

Primero: el Real Decreto 1612/2011 establece expresamente que «en todo caso el arancel global regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros, ni ser inferior a 24,04 euros», con lo que dicho importe tiene ya la consideración de mínimo no susceptible de ulteriores reducciones, pues en otro caso dejaría de ser una cuantía mínima.

Segundo: la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, establece claramente que dicha cuantía de 24,04 euros es siempre mínimo arancelario al señalar «y siempre con un mínimo de 24,04 euros» conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, entendiendo que la expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Tercero: la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores ha interpretado reiteradamente que la cantidad de 24,04 euros opera como mínimo arancelario no sujeto a reducción. El Registrador cita Resoluciones de 24 de mayo 2010 y 5 de mayo de 2001.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de diciembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 29 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. A su juicio, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas, al introducir ambas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada en el informe de 28 de noviembre de 2012 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por lo tanto, no procede la rectificación de la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a «una cancelación del historia registral de una finca inscrita a favor del Estado».

Se formula la minuta aplicando el mínimo del Arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes

en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Segorbe.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de noviembre de 2012, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna la factura número de orden 55.650, girada por el Registro de la Propiedad de Segorbe, por importe de 72,12 euros.

La recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que introduce dos novedades.

La primera es establecer un arancel mínimo de 24,04 euros, frente a la redacción original en la que sólo había un máximo.

La segunda establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En conclusión, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas al introducir ambas.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% ni se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Doña Nieves María Fabado Colomer, Registradora de la Propiedad de Segorbe en el momento de expedición de la minuta, remite informe de 28 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 30 de noviembre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que en el presente caso se ha aplicado a la inscripción practicada a favor de la Administración Pública el número 2.3 del Arancel. Por tanto, respetando la debida aplicación de la reducción del 50% de los honorarios.

También resulta de la factura la expresa declaración de haberse aplicado las bonificaciones del Real Decreto-ley 8/2010, de reducción de un 5% a todas las inscripciones del número 2 del arancel. Pero sucede, que al ser la base inferior a 6.000 euros, el importe resultante es el mínimo legal de 24,04 euros. La Registradora manifiesta que no especificó la cantidad exacta de la base, por lo que procede a modificar la factura, pero los honorarios devengados serán idénticos, puesto que, teniendo a la vista la inscripción practicada resulta lo siguiente: «el Estado es dueño de esta finca habiendo sido adjudicada a la Hacienda Pública, en virtud de expediente de apremio…por la cantidad total de 177,08 pesetas». Es pues, la base inferior a 6.000 euros.

Señala también la Registradora que tal y como resulta de la Resolución de 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia y de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado recogida en Resoluciones de 5 y 10 de julio de 2012 y 4 de octubre de 2012, el mínimo de la inscripción son 24 euros. Es el Real Decreto-ley 8/2010, el que expresamente establece que, en todo caso, debe respetarse la cuantía mínima de 24,04 euros por cada inscripción.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de noviembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 29 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. A su juicio, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas, al introducir ambas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Nieves María Fabado Colomer, Registradora de la Propiedad de Segorbe en el momento de expedición de la minuta, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013, la Registradora reitera la argumentación efectuada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de

mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la inmatriculación de una finca a favor del Estado.

No resulta del expediente nota simple o certificación de la inscripción.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en

todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Séptimo. «Artículo 611».

A la minuta se incorpora otro concepto: «3.1.9 artículo 611…….24,040486 €

El artículo 611 de la Ley Hipotecaria establece: «Cuando en la inscripción deban hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, por la última transmisión se devengarán los honorarios correspondientes, y por las anteriores el 50 por ciento, sin que en ningún caso puedan percibirse los honorarios correspondientes a más de tres transmisiones».

En el expediente no se acredita que haya existido ninguna transmisión previa.

En consecuencia, en el caso objeto del expediente no procede la minutación del concepto «Artículo 611», debiendo rectificarse la factura en este punto.

Octavo. Nota Validación Base Gráfica y Plano Cartográfico.

Del expediente resulta que se han minutado, además, los siguientes conceptos:

– Nota Validación Base Gráfica: 9,0152 €.
– Plano Cartográfico: 6,0100 €.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.- Es lo que se denomina en la Minuta «Nota Validación Base Gráfica». Es aquella operación

registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio».

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

2. Información.–Es lo que se denomina en la Minuta «Plano Cartográfico». La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

No resultando que se haya solicitado expresamente, no procede la minutación de tal concepto.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en cuanto a la minutación del concepto «artículo 611» y en cuanto al concepto «Plano Cartográfico», el recurso interpuesto por doña....., Interventora Terri-

torial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado Especial de Economía y Hacienda en Canarias-Las Palmas, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2012, don....., Delegado Especial de Economía y Hacienda en Canarias-Las Palmas, impugna la factura número 2520V/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1, por importe de 51,69 euros.

El recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Entiende esa Delegación que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5% habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010. A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Doña Beatriz Casero Villar, Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1, remite informe de 5 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 8 de noviembre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que las inscripciones practicadas a favor del Estado son minutables conforme al número 2.3 del arancel que establece una reducción del 50% cuando resulten obligados al pago las Administraciones Públicas.

En cuanto a la aplicación de la reducción de un 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, manifiesta que tras la entrada en vigor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, debe interpretarse que a todos los derechos arancelarios derivados de la aplicación de cualquier apartado del número 2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad, se le debe aplicar una bonificación del 5% sobre su importe, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, debiendo, en todo caso, respetarse la cuantía mínimo que el mismo reconoce de 24,04 euros por cada finca o derecho. Cuantía mínima que ha sido reconocida, igualmente, por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En este caso, tras las bonificaciones aplicadas resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros por lo que deben reconducirse a dicha cantidad mínima arancelaria.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 28 de noviembre de 2012, el recurrente reitera la argumentación manifestada en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 9 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado Especial de Economía y Hacienda en Canarias-Las Palmas, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de febrero de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Beatriz Casero Villar, Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de marzo de 2013, la Registradora reitera la argumentación efectuada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la inscripción del dominio de una finca a favor del Estado.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Séptimo. Nota Marginal Geobase y foto Geobase.

Del expediente resulta que se han minutado, además, los siguientes conceptos:

– Nota Marginal Geobase: 9,0152 €.
– Foto Geobase: 6,0100 €.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.–Es lo que se denomina en la Minuta «Nota Marginal Geobase». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

2. Información.–Es lo que se denomina en la Minuta «Foto Geobase». La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

No resultando que se haya solicitado expresamente, no procede la minutación de tal concepto.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en lo que se refiere al concepto «Foto Geobase», el recurso interpuesto por don....., Delegado Especial de Economía y Hacienda en Canarias-Las Palmas, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (4.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra dos Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013, por las que se desestiman los recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Viver.

HECHOS

I

Por escritos de 12 de noviembre de 2012, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de noviembre de 2012, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna las facturas número 1152 y 1205 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Viver, por importe de 36,06 euros cada una de ellas.

La recurrente manifiesta que se impugnan las citadas facturas por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que introduce dos novedades.

La primera es establecer un arancel mínimo de 24,04 euros, frente a la redacción original en la que sólo había un máximo.

La segunda establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En conclusión, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas al introducir ambas.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% ni se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Fernando Javier Llopis Rausa, Registrador de la Propiedad de Viver, remite informes de 20 de noviembre de 2012, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fecha 22 de noviembre de 2012.

En dichos escritos manifiesta que la inscripción de una finca cuyo valor es inferior a 6.010,12 euros (como los casos presentes), dará lugar a unos derechos arancelarios de 24,040484 euros.

El importe del arancel a percibir por el Registrador tendrá una reducción del 5% que además es adicional con otros descuentos o rebajas previstos en el número 2, como los supuestos presentes que al tratarse de una Administración Pública supone una reducción del 50%. Pero estas bonificaciones tienen un límite, el arancel global aplicable no podrá ser inferior a 24,04 euros. De ahí su adecuada actuación, al no aplicar en ninguno de los supuestos las bonificaciones del 5% ni del 50% ya que se trata de fincas cuyo valor es inferior a 6.010,12 euros y por lo tanto da el mínimo arancelario de 24 euros.

El Registrador cita Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012 y las Resoluciones del Colegio de Registradores de 22 de mayo y 5 de junio de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de noviembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resoluciones de 29 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso dos recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de marzo de 2013.

En dichos escritos reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. A su juicio, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas, al introducir ambas.

VI

Recibido los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos a don Fernando Javier Llopis Rausa, Registrador de la Propiedad de Viver, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de abril de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada en los informes remitidos al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de las minutas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la

Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Acumulación.

Los recursos de impugnación de honorarios fueron resueltos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en dos Acuerdos diferentes de fecha 29 de enero de 2013.

Considerando que el recurrente es el mismo y que entre los dos procedimientos existe identidad de razón, procede su acumulación, conforme al artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugnan dos minutas que corresponden, una de ellas, a la inscripción de dominio de una finca y la otra minuta a la cancelación de una inscripción a favor del Estado.

Se formulan las minutas aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha

dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que

"si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplica-

ble regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar can-

tidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia

de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes, o en las cancelaciones, a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar los recursos interpuestos por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra dos Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de enero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Adeje.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de diciembre de 2012, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, impugna la factura número 7510/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Adeje, por importe de 25,84 euros.

Señala la recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta la recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera la recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, Registrador de la Propiedad de Adeje, remite informe de 13 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 20 de diciembre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que la impugnación de la factura se hace por inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. Sin embargo, dicho Real Decreto-ley 8/2010, aclarado por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, entre otras cosas y, en cuanto a lo impugnado, dice: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Esta cantidad mínima arancelaria para el número 2 del arancel ha sido reconocida por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a través de sus Resoluciones de 6 y 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, 5 de julio de 2012 o 14 de julio de 2012. Y también ha sido reconocida en Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio y 16 de octubre de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 11 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de enero de 2013, la recurrente reitera su escrito de impugnación de la minuta.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, Registrador de la Propiedad de Adeje, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de abril de 2013, el Registrador manifiesta que se ratifica en todo lo expuesto en el informe de 13 de diciembre de 2012, cuyo contenido transcribe a continuación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción de dominio a favor del Estado.

No consta en el expediente nota simple de la finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la reali-

dad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit

público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor

de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares,

varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Arona-Los Cristianos.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de diciembre de 2012, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, impugna la factura

número 867/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Arona-Los Cristianos, por importe de 57,88 euros.

Señala la recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta la recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera la recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Doña Cristina Colorado Casado de Amezúa, Registradora de la Propiedad de Arona-Los Cristianos, remite informe de 12 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 17 de diciembre de 2012.

En dicho escrito la Registradora expone que no procede rectificar la minuta, pues de acuerdo con la Resolución de 31 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, las inscripciones practicadas a favor del Estado son minutables conforme al número 2.3 que establece la reducción del 50% cuando resulten obligadas al pago las Administraciones Públicas, siempre que se respete el mínimo arancelario de 24,04 euros.

De acuerdo con el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a todos los derechos arancelarios derivados de la aplicación de cualquier apartado del número 2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad se le debe aplicar una bonificación del 5% sobre su importe debiendo en todo caso respetarse la cuantía mínima que el mismo reconoce de 24,04 euros por cada finca o derecho.

En consecuencia y de acuerdo con ello, la minuta se ajusta al mínimo fijado por las normas arancelarias vigentes aplicables.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 11 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de enero de 2013, la recurrente reitera su escrito de impugnación de la minuta.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 8 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Cristina Colorado Casado de Amezúa, Registradora de la Propiedad de Arona-Los Cristianos, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013, la Registradora manifiesta que se ratifica en todo lo expuesto en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción del dominio a favor del Estado.

No consta en el expediente nota simple de la finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Allariz.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de diciembre de 2012, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, impugna la factura número 768, girada por el Registro de la Propiedad de Allariz, por importe de 66,11 euros.

Señala el recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta el recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera el recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Jesús Taboada Cid, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Allariz, remite informe de 29 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 3 de diciembre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que en la minuta impugnada se han aplicado tanto la reducción del 50% como la del 5% recogida en el Real Decreto 1612/2011 que modifica el Real Decreto-ley 8/2010, sin que proceda por tanto la modificación de la misma, puesto que no constando el valor que sirve de base, el importe a cobrar es el de 24,04 euros, que es el mínimo establecido, el cual multiplicado por las cuatro fincas, resulta un importe de 96,161936 euros.

Las inscripciones practicadas a favor del Estado, son minutables conforme al número 2.3 del arancel que establece una reducción del 50% cuando resulten obligados al pago las Administraciones Públicas, teniendo en cuenta que la base o valor de las fincas no se determina, por lo que el Registrador consideró que era inferior a los 6.010,12 euros. Para estos supuestos el arancel siempre establece la misma cantidad de honorarios fijos, que es la cantidad de 24,04 euros por la inscripción practicada para cada una de las cuatro fincas

inscritas, por lo que debe reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 4 de noviembre al establecer que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Esta cantidad mínima ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones. La conclusión, en todos los casos, es que no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,04 euros.

En cuanto a las incorrecciones formales de la minuta, manifiesta que la minuta es formalmente correcta, puesto que se ha tenido en cuenta el 2.3 en su letra a), relativo específicamente a la Administración estatal, con la reducción del 5% y no el 2.1 que no es de aplicación a dicha Administración.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de diciembre de 2012, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 6 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones efectuadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jesús Taboada Cid, Registrador interino del Registro de la Propiedad

de Allariz, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2013, el Registrador manifiesta que se remite a los fundamentos de derecho de la Resolución colegial la cual comparte en su integridad y da por reproducidos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugna una minuta, que comprende la inscripción de dominio de dos fincas a favor del Estado, por haberse incorporado a su inventario general de bienes y derechos.

Se formula la minuta aplicando a la operación practicada, por cada una de las cuatro inscripciones, el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática

que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también

se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo,

pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real

Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

En el caso presente, procede aplicar tales criterios a cada una de las inscripciones practicadas; esto es a la inscripción de cada una de las fincas.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Ourense, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Gerente Territorial del Catastro de la Delegación de Economía y Hacienda en Almería, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almería núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de diciembre de 2012, don....., Abogado del Estado, en nombre y representación de la Administración General del Estado, impugna la factura número 1772, girada por el Registro de la Propiedad de Almería núm. 5, por importe de 33,06 euros.

Señala el recurrente que la minuta efectuada por el Registrador no aplica el descuento del 5% previsto en el apartado primero del artículo 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, ni la bonificación del 50% establecido en el apartado tercero del mismo artículo.

La parte recurrente considera que la mencionada reducción y bonificación resultan de aplicación al presente caso, y ello en base al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Es criterio de la Abogacía del Estado que sobre este mínimo cuantitativo de poco más de 24 € cabe aplicar el descuento de 5% precitado. Según interpretación auténtica de la norma, de acuerdo con el Código Civil, las rebajas arancelarias se aplican con carácter adicional a los demás descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en relación con los aranceles notariales y registrales que se calculen sobre la base que se indica en esta norma.

En segundo lugar, según el párrafo posterior de la norma debe entenderse que sobre esos 24 € hay adicionalmente que aplicar un descuento o rebaja del 5% y tiene carácter adicional en los términos señalados.

Concluye el recurrente que los descuentos son acumulativos, debiendo aplicarse la rebaja del 5% además del descuento del 50% previsto para la Administración estatal en el apartado 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

II

Don Segundo Miguel Pascual Soler, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Almería núm. 5, remite informe de 4 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 14 de diciembre de 2012.

En dicho escrito el Registrador expone que el criterio mantenido en el Registro de no aplicar dicho descuento del 5% y bonificación del 50% establecida en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I, resulta claramente de la dicción literal del precepto: «…en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 € ni ser inferior a 24,040484 €». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras conforme al artículo 3.1 del Código Civil y, en consecuencia, cuando resulta aplicable el mínimo legal, no procede el descuento del 5% ni la bonificación del 50%.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 14 de enero de 2013, la parte recurrente reproduce literalmente el escrito de impugnación de minuta.

IV

Por Resolución de 19 de febrero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Gerente Territorial del Catastro de la Delegación de Economía y Hacienda en Almería, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones efectuadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Mediante escrito de 18 de marzo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2013, don Segundo Miguel Pascual Soler, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Almería núm. 5, se remite al informe de 4 de diciembre de 2012 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción de dominio a favor del Estado.

La cancelación se practica a instancia de la Delegación de Economía y Hacienda, porque a la vista de Informes de la Gerencia Territorial del Catastro, del Ayuntamiento y de la Abogacía del Estado, se deduce la imposibilidad de identificación de la finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obte-

nida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honora-

rios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre

de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, o –como en el caso presente– su cancelación, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Gerente Territorial del Catastro de la Delegación de

Economía y Hacienda en Almería, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de febrero de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Adeje.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de diciembre de 2012, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, impugna la factura número 7583/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Adeje, por importe de 25,84 euros.

Señala la recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición Adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta la recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera la recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, Registrador de la Propiedad de Adeje, remite informe de 12 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 20 de diciembre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que en el documento presentado no han asignado valor alguno a la finca de la cual solicitaban la cancelación del dominio inscrito a favor del Estado, por lo que se ha considerado una base menor de 6.010,12 euros.

El Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, aclarado por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, entre otras cosas y, en cuanto a lo impugnado, dice: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Esta cantidad mínima arancelaria para el número 2 del arancel ha sido reconocida por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a través de sus Resoluciones de 6 y 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, 5 de julio de 2012 o 14 de julio de 2012. Y también ha sido reconocida en Resoluciones de la Junta de

Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de junio y 16 de octubre de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 11 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de enero de 2013, la recurrente reitera su escrito de impugnación de la minuta.

IV

Por Resolución de 6 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Octavio Linares-Rivas Lalaguna, Registrador de la Propiedad de Adeje, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de abril de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de abril de 2013, el Registrador manifiesta que se ratifica en todo lo expuesto en el informe de 13 de diciembre de 2012, cuyo contenido transcribe a continuación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción de dominio a favor del Estado.

No consta en el expediente nota simple de la finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de clari-

dad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición

legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo

que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios estableci-

dos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Lleida, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vielha.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de diciembre de 2012, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Lleida, impugna la factura número 1237/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Vielha, por importe de 60,10 euros.

Señala la recurrente que se impugna la citada minuta por inaplicación de la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, así como de la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

II

Don Jesús Nicolás Juez Álvarez, Registrador de la Propiedad de Vielha, remite informe de 18 de diciembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 21 de diciembre de 2012.

En dicho escrito manifiesta que tras la bonificación aplicada resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros por lo que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que establece que: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

Esta cantidad mínima arancelaria para el número 2 del arancel ha sido reconocida por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a través de sus Resoluciones de 6 y 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, por lo que debe respetarse este importe mínimo de 24,04 euros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 11 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 17 de enero de 2013, la recurrente reitera su escrito de impugnación de la minuta.

IV

Por Resolución de 6 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Lleida, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de abril de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Vielha, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de abril de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de una finca a favor del Estado, originariamente adquirida por título de herencia intestada; previa segregación, ya que una parte había sido objeto de expropiación.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros. Tal importe se aplica primero a la segregación y después a la inscripción del dominio.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la reali-

dad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit

público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces

hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares,

varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

En el caso presente el mínimo se debe aplicar a cada uno de los dos conceptos: segregación e inscripción del dominio.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Lleida,, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (11.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra cuatro Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por las que se desestiman los recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora.

HECHOS

I

Por escritos de 14 de enero de 2013, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de enero de 2013, doña....., en repre-

sentación de la Administración General del Estado, de la Delegación de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, impugna las facturas número 756, 757, 759 y 796/2012, giradas por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora, por importe de 25,84 euros cada una de ellas.

Señala la recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta la recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera la recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, remite informes de 21 de enero de 2013, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de enero de 2013.

En dichos escritos manifiesta que en el documento presentado no hay asignado valor alguno a la finca de la cual se solicitaban la cancelación del dominio inscrito a favor del Estado, por lo que ha considerado una base menos de 6.010,12 euros.

En presencia de bases inferiores a 6.010,12 euros, procede que le sea aplicable el apartado *a)* del número 2.1 del arancel. Para estos supuestos, el arancel siempre establece la misma cantidad de honorarios fijos, esto es, 24,04 euros al a que se le debe aplicar la bonificación del 5% tal y como se ha hecho. Por tratarse de una Administración Pública, tiene derecho a la bonificación del 50% prevista en el apartado *a)* del número 2.3 del arancel, lo que también se ha aplicado.

Tras las bonificaciones aplicadas resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros por lo que se ha reconducido a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,78 euros ni ser inferior a 24, 04 euros».

Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de febrero de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escritos de 5 y 7 de febrero de 2013, que tienen entrada en el Colegio de Registradores con fecha 11 de febrero de 2013, la recurrente reitera lo dispuesto en sus escritos de impugnación.

IV

Por Resoluciones de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, interpuso cuatro recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de abril de 2013.

En dichos escritos reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores y señala que se rectifiquen las minutas practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (anexo I del Real Decreto 1427/1989).

VI

Recibido los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos a don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escritos de 26 de abril de 2013, que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada en los informes remitidos al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de las minutas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Acumulación.

Los recursos de impugnación de honorarios fueron resueltos por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en cuatro Acuerdos diferentes de fecha 13 de marzo de 2013.

Considerando que el recurrente es el mismo y que entre los cuatro procedimientos existe identidad de razón, procede su acumulación, conforme al

artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugnan cuatro minutas, que corresponden a la cancelación de una inscripción de dominio a favor del Estado cada una de ellas.

No consta en los expedientes nota simple de las fincas.

Se formulan las minutas aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas –o, como en los casos presentes, la cancelación a favor de las Administraciones Públicas–, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar los recursos interpuestos por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra cuatro Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta

de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de noviembre de 2012, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna la factura número 579, girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 3, por importe de 30,05 euros.

En dicho escrito el recurrente solicita la rectificación de la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en el último párrafo del apartado 2.1 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

II

Don José Luis Vives García, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 3, remite informe de 21 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de enero de 2013.

En dicho escrito, el Registrador manifiesta, acerca del mínimo arancelario aplicable, señala lo que dispone el arancel de los Registradores de la Propiedad, concretamente, el penúltimo párrafo del ap. 1 del número 2 del anexo I del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, según redacción dada por el artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. «En todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,0400484 euros…»

El Registrador también se refiere a la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, aunque referida a otros supuestos, insiste en la aplicación del mínimo de 24,040484 euros.

En cuanto a los pronunciamientos acerca de la materia objeto del recurso por parte de órganos que tienen la competencia para resolver y ciñéndose a los emanados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, observa que ha venido resolviendo recursos en materia de honorarios en el sentido de respetar el mínimo de 24 euros en todo caso. Cita la Resolución de 2 de agosto de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Así lo reconoce la Sentencia de 23 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y cita también las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 14 de junio, 5 y 10 de julio, 16 y 23 de octubre, todas ellas de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de febrero de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 13 de marzo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2013.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en su escrito de impugnación ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de abril de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Vives García, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 3 por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de mayo de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en los argumentos expuestos en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción del dominio a favor del Estado.

Del expediente resulta que «se trata de una inscripción de cancelación de la inscripción registral estatal y su inscripción a favor de doña Virginia Llido Traver de…» una determinada finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y

particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto

se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente

ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles

a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la

novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de marzo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña...., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Arona-Los Cristianos.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de febrero de 2013, doña...., en representación de la Administración General del Estado, de la Delegación de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, impugna la factura número 1013/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Arona-Los Cristianos, por importe de 64,10 euros.

Señala la recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta la recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera la recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Doña Cristina Colorado Casado de Amezúa, Registradora de la Propiedad de Arona-Los Cristianos, remite informe de 26 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 1 de febrero de 2013.

En dicho escrito la Registradora expone que no procede rectificar la minuta, pues de acuerdo con la Resolución de 31 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, las inscripciones practicadas a favor del Estado son minutables conforme al número 2.3 que establece la reducción del 50% cuando resulten obligadas al pago las Administraciones Públicas, siempre que se respete el mínimo arancelario de 24,04 euros.

De acuerdo con el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, a todos los derechos arancelarios derivados de la aplicación de cualquier apartado del número 2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad se le debe aplicar una bonificación del 5% sobre su importe debiendo en todo caso respetarse la cuantía mínima que el mismo reconoce de 24,04 euros por cada finca o derecho.

En consecuencia y de acuerdo con ello, la minuta se ajusta al mínimo fijado por las normas arancelarias vigentes aplicables.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 13 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 20 de febrero de 2013, la recurrente reitera su escrito de impugnación de la minuta.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña...., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de mayo de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Cristina Colorado Casado de Amezúa, Registradora de la Propiedad de Arona-Los Cristianos, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2013, la Registradora manifiesta que la minuta se ajusta al mínimo fijado por las normas arancelarias vigentes aplicables.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1

del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción del dominio a favor del Estado.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicio-

nal respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos,

según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente,

sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña...., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de febrero de 2013, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, impugna la factura número 5254, girada por el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna núm. 3, por importe de 24,16 euros.

Señala la recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición Adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta la recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera la recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Carlos Celestino Lalanda, Registrador de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna núm. 3, remite informe de 21 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de febrero de 2013.

En dicho escrito el Registrador expresa la aplicación de las rebajas arancelariamente establecidas del 5% y del 50%, si bien al aplicarse bases inferiores a 6.010,12 €, resultarían honorarios inferiores a 24,04 €, por lo que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria de 24,04 € que recoge el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida, asimismo y en numerosas ocasiones por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en numerosas Resoluciones (6 y 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, 14 de junio de 2012, 5 y 10 de julio de 2012).

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 5 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de marzo de 2013, la recurrente reitera su escrito de impugnación de la minuta.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de mayo de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Carlos Celestino Lalanda, Registrador de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna núm. 3, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2013, el Registrador transcribe literalmente el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y añade dos Sentencias de 23 y 27 de febrero de 20121 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en apoyo de su argumentación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción de dominio a favor del Estado.

No consta en el expediente nota simple de la finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes

en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2013, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, impugna la factura número 4709, girada por el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna núm. 3, por importe de 24,16 euros.

Señala la recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición Adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta la recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera la recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Carlos Celestino Lalanda, Registrador de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna núm. 3, remite informe de 21 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de febrero de 2013.

En dicho escrito el Registrador expresa la aplicación de las rebajas arancelariamente establecidas del 5% y del 50%, si bien al aplicarse bases inferiores a 6.010,12 €, resultarían honorarios inferiores a 24,04 €, por lo que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria de 24,04 € que recoge el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida, asimismo y en numerosas ocasiones por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en numerosas Resoluciones (6 y 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, 14 de junio de 2012, 5 y 10 de julio de 2012).

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 5 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 8 de marzo de 2013, la recurrente reitera su escrito de impugnación de la minuta.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Carlos Celestino Lalanda, Registrador de la Propiedad de San Cristóbal de la Laguna núm. 3, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de junio de 2013, el Registrador transcribe literalmente el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y añade dos Sentencias de 23 y 27 de febrero de 20121 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en apoyo de su argumentación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción de dominio a favor del Estado.

No consta en el expediente nota simple de la finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de clari-

dad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición

legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, «los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional», se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo

que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios estableci-

dos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Viver.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de febrero de 2013, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna la factura número 1453, girada por el Registro de la Propiedad de Viver, por importe de 36,06 euros.

La recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que introduce dos novedades.

La primera es establecer un arancel mínimo de 24,04 euros, frente a la redacción original en la que sólo había un máximo.

La segunda establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En conclusión, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas al introducir ambas.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% ni se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Fernando Javier Llopis Rausa, Registrador de la Propiedad de Viver, remite informe de 31 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 1 de febrero de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la inscripción de una finca cuyo valor es inferior a 6.010,12 euros (como el caso presente), dará lugar a unos derechos arancelarios de 24,040484 euros.

El importe del arancel a percibir por el Registrador tendrá una reducción del 5% que además es adicional con otros descuentos o rebajas previstos en el número 2, como los supuestos presentes que al tratarse de una Administración Pública supone una reducción del 50%. Pero estas bonificaciones tienen un límite, el arancel global aplicable no podrá ser inferior a 24,04 euros. De ahí su adecuada actuación, al no aplicar en ninguno de los supuestos las bonificaciones del 5% ni del 50% ya que se trata de fincas cuyo valor es inferior a 6.010,12 euros y por lo tanto da el mínimo arancelario de 24 euros.

El Registrador cita Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012 y las Resoluciones del Colegio de Registradores de 22 de mayo y 5 de junio de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 8 de febrero de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 23 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Viver, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito 11 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013, don Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Viver, reitera la argumentación efectuada en el informe de 31 de enero de 2013, remitido al Colegio de Registradores por el anterior Registrador, con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta que corresponde a una rectificación de una inscripción de dominio a favor del Estado, para adecuar su descripción a la certificación registral.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la

rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes, o en las cancelaciones, a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de marzo de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, impugna la factura número 271, girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero, por importe de 45,08 euros.

El recurrente manifiesta que se ha aplicado por la inmatriculación del bien el límite de 24,04 euros contemplado en el número dos del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Dicho número 2, en su apartado primero, fija las cantidades que se percibirán por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, para concluir que: «… en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». En todos los supuestos de este número, sigue diciendo la norma, «se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y

con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Por ello, solicita que se tenga por impugnada la minuta y sobre el límite aplicado de 24,04 euros se descuente la bonificación del 50 por 100 y el descuento adicional del 5 por 100, ambos con carácter adicional y acumulativo.

II

Doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, remite informe de 4 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 6 de marzo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que el importe de 24,040484 euros por el número 2 del arancel, es el mínimo aplicable por inscripción, ya que el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre establece que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros», tal y como se indica en Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 22 de mayo de 2012, 31 de octubre de 2012 y 3 de diciembre de 2012, basándose en la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a través de sus Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 23 de julio de 2003, r de julio de 2012, 10 de julio de 2012 o 14 de junio de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de marzo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de mayo de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito 12 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013, la Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, manifiesta que se ratifica en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta que corresponde a una inmatriculación de una finca a favor del Estado, conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,*

según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley

introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos

experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que

fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes, o en las cancelaciones, a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Séptimo. «Artículo 611».

A la minuta se incorpora otro concepto: «3.1.9 artículo 611…….12,020242 €».

El artículo 611 de la Ley Hipotecaria establece: «Cuando en la inscripción deban hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, por la última transmisión se devengarán los honorarios correspondientes, y por las anteriores el 50 por ciento, sin que en ningún caso puedan percibirse los honorarios correspondientes a más de tres transmisiones».

De la literalidad de la inscripción no resulta que se recoja ninguna transmisión previa: «En el Inventario General de Bienes Inmuebles del Estado, figura la finca de este número, que se incorporó al Patrimonio de la Administración General del Estado, tras expediente de investigación, con el carácter de bien patrimonial, por Resolución del director General del Patrimonio del Estado de 5 de octubre de 2012».

En consecuencia, en el caso objeto del expediente no procede la minutación del concepto «Artículo 611», debiendo rectificarse la factura en este punto.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en cuanto a la minutación del concepto «artículo 611» el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de marzo de 2013, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna la factura número 246, girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 3, por importe de 30,05 euros.

La recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que introduce dos novedades.

La primera es establecer un arancel mínimo de 24,04 euros, frente a la redacción original en la que sólo había un máximo.

La segunda establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En conclusión, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas al introducir ambas.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% ni se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don José Luis Vives García, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 3, remite informe de 12 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 14 de marzo de 2013.

En dicho escrito, el Registrador manifiesta, acerca del mínimo arancelario aplicable, señala lo que dispone el arancel de los Registradores de la Propiedad, concretamente, el penúltimo párrafo del ap. 1 del número 2 del anexo I del Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, según redacción dada por el artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. «En todo caso el arancel global aplicable regulado

en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,0400484 euros…»

El Registrador también se refiere a la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, aunque referida a otros supuestos, insiste en la aplicación del mínimo de 24,040484 euros.

En cuanto a los pronunciamientos acerca de la materia objeto del recurso por parte de órganos que tienen la competencia para resolver y ciñéndose a los emanados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, observa que ha venido resolviendo recursos en materia de honorarios en el sentido de respetar el mínimo de 24 euros en todo caso. Cita la Resolución de 2 de agosto de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Así lo reconoce la Sentencia de 23 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y cita También las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 14 de junio, 5 y 10 de julio, 16 y 23 de octubre, todas ellas de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de marzo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de junio de 2013.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en su escrito de impugnación ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Vives García, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 3 por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de junio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en los argumentos expuestos en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugna una minuta, que corresponde a «una inscripción de cancelación de la inscripción registral estatal y su inscripción a favor de doña.....» de una determinada finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes

en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión ««n todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los Registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de marzo de 2013, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, impugna la factura número 76, girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, por importe de 25,84 euros.

Señala la recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta la recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada

escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera la recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don José Luis Rico Díaz, Registrador interino del Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, remite informe de 19 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 11 de marzo de 2013.

En dicho escrito el Registrador manifiesta que bajo el asiento de presentación número 1461 del diario se solicitó por la Administración General del Estado la cancelación de la finca registral 942 de Alajeró.

Dado que no se facilitó valor de la misma, se aplicó el número 2 del arancel en su tramo inferior, es decir, 24,04 euros. El importe del arancel a percibir por el Registrador tendrá una reducción del 5% que además es adicional con otros descuentos o rebajas previstos en el número 2 que, en el presente caso, al tratarse de una Administración Pública, es una

reducción del 50%. Pero estas bonificaciones tienen un límite, el arancel global aplicable no podrá ser inferior a 24,04 euros. En este sentido, Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012; Resoluciones del Colegio de Registradores de fechas 22 de mayo, 5 de junio y 9 de octubre de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 8 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de abril de 2013, la recurrente reitera su escrito de impugnación de la minuta.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores en sus escritos de impugnación y alegaciones presentados con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Rico Díaz, Registrador interino del Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2013, el Registrador reitera el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción de dominio a favor del Estado.

No consta en el expediente nota simple de la finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de clari-

dad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición

legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo

que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios estableci-

dos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 24 de marzo de 2014 (20.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de abril de 2013, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna la factura número 570, girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 3, por importe de 30,05 euros.

La recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que introduce dos novedades.

La primera es establecer un arancel mínimo de 24,04 euros, frente a la redacción original en la que sólo había un máximo.

La segunda establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En conclusión, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas al introducir ambas.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% ni se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don José Luis Vives García, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 3, remite informe de 16 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 19 de abril de 2013.

En dicho escrito, el Registrador manifiesta, acerca del mínimo arancelario aplicable, señala lo que dispone el arancel de los Registradores de la Propiedad, concretamente, el penúltimo párrafo del ap. 1 del número 2 del anexo I del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, según redacción dada por el artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. «En todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,0400484 euros…»

El Registrador también se refiere a la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado que, aunque referida a otros supuestos, insiste en la aplicación del mínimo de 24,040484 euros.

En cuanto a los pronunciamientos acerca de la materia objeto del recurso por parte de órganos que tienen la competencia para resolver y ciñéndose a los emanados por la Dirección General de los Registros y del Notariado, observa que ha venido resolviendo recursos en materia de honorarios en el sentido de respetar el mínimo de 24 euros en todo caso. Cita la Resolución de 2 de agosto de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Así lo reconoce la Sentencia de 23 de febrero de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y cita También las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 14 de junio, 5 y 10 de julio, 16 y 23 de octubre, todas ellas de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de abril de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2013.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en su escrito de impugnación ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Vives García, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 3 por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de agosto de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en los argumentos expuestos en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugna una minuta, que corresponde a «una inscripción de cancelación de la inscripción registral estatal» de una determinada finca.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,*

según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente»

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuan-

tía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada

en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los Registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de marzo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Hotel Sol D'Or, Salou, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Tarragona.

HECHOS

I

Con fecha 26 de octubre de 2012 fue remitido por correo administrativo a esta Dirección General escrito de impugnación de honorarios fechado el 15 de octubre de 2012, por el que don....., en representación de «Hotel Sol D'Or, Salou, S.L.», impugna una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Tarragona, expedida por dicho Registro y pagada por el interesado el 30 de diciembre de 2011, bajo el número DOC/2011/15.596, correspondiente al despacho de una escritura de aumento de capital de una sociedad de responsabilidad limitada, que por fotocopia se acompaña junto con copia de la factura impugnada.

Se han incorporado al expediente el informe del Registrador Mercantil de 29 de noviembre de 2012 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 24 de junio de 2013.

No se han presentado por parte del recurrente nuevas alegaciones a la vista de los indicados informes, de los que se le dio oportuno traslado.

II

El recurrente denuncia la duplicidad en la aplicación del arancel sobre un mismo concepto, al haberse aplicado el número 5 por el concepto de ampliación y el número 6 por el de suscripción, por entender que es únicamente aplicable el número 6, por el concepto de ampliación de capital. En apoyo de su solicitud de rectificación de la minuta en tal extremo, hace referencia a la doctrina de este Centro Directivo recogida en Resoluciones de 11 noviembre de 2001 y 22 de mayo de 2002, ambas referidas a un supuesto de aumento de capital de sociedades de responsabilidad limitada, en las que se invoca la unidad de acto y la naturaleza subordinada de la ejecución. Se refiere, además, el recurrente a la falta de firma del registrador en la minuta impugnada.

El Registrador, en su informe, justifica la aplicación del número 6 del arancel por el concepto de ampliación de capital, y, separadamente, el del número 5 del arancel por el concepto de asunción de las participaciones, apelando a la presencia de dos actos diferenciados en el proceso de ampliación de capital.

Por su parte, el informe del Colegio de Registradores se refiere a la constante doctrina de este Centro Directivo sobre la correcta aplicación de los números 5 y 6 del arancel de los Registradores Mercantiles a las inscripciones de ampliación de capital, sólo abandonada en las Resoluciones citadas por el recurrente, pero retomada nuevamente (Resolución de 20 de marzo de 2013), tras haber sido confirmada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 de octubre de 2009, y, legalmente, para el caso de la sociedad Nueva Empresa, en el Real Decreto 682/2003, de 7 de junio.

En cuanto a la falta de firma del registrador, considera, a la vista de la normativa vigente en materia de facturación recogida en el Real Decreto 1496/2003, que no es requisito imprescindible y que, en todo caso, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, la falta de firma no afecta a la validez de la minuta ni provoca un mayor plazo para poder impugnarla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 julio de 1998 («BOE», 28 julio); Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo contencioso-administrativo, de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009; Resoluciones de 22 mayo de 1986, 15 de abril de 1988, 2 de diciembre de 1998, 2 de junio de 1999, 20 de octubre de 1999, 3 de abril y 26 de mayo de 2000, 31 de enero y 16 de noviembre de 2001, 22 y 23 de mayo de 2002, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 12 de junio de 2012, 19 de diciembre de 2012 y 20 de marzo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura por la que se formaliza un acuerdo de la Junta General de una sociedad de responsabilidad limitada de aumento de capital mediante la emisión de nuevas participaciones. En concreto, se cuestiona la aplicación del número 5 del arancel de los Registradores Mercantiles, reconociendo correcta la aplicación del número 6 de dicho arancel.

Tercero. Motivos de impugnación y valoración.

En cuanto a la aplicación de los números 5 y 6.1 del arancel a la inscripción del aumento de capital de una sociedad de responsabilidad limitada con emisión de nuevas participaciones, que es el caso que motiva el recurso, ha de entenderse correcta la minuta.

Este Centro Directivo había adoptado tradicionalmente la tesis de aplicar a la ampliación de capital los números 5 y 6 del arancel, con referencia, respectivamente, a la emisión y suscripción de títulos sobre la base del importe del desembolso efectuado, y al acuerdo de ampliación en sí mismo, sobre el importe de la ampliación. Una Instrucción de esta Dirección General de fecha 10 de diciembre de 1985 estableció, en cambio, una postura contraria, pero fue anulada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994. Con posterioridad, en el periodo 2001 y 2002, desde la Resolución de 16 de noviembre de 2001 que invoca la doctrina del negocio jurídico complejo, recogió el criterio de la Instrucción de 10 de diciembre de 1985. Recientemente, sin embargo, ha vuelto a sostener la aplicabilidad de los números 5 y 6 del arancel después de que este criterio haya obtenido confirmación judicial a través de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003, para sociedades anónimas, y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 de octubre de 2009, para sociedades de responsabilidad limitada.

En efecto, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 octubre de 2009, haciéndose eco de la anterior del mismo Tribunal de 22 de febrero de 2003, entiende que el acuerdo de aumento de capital con emisión de participaciones y la posterior suscripción de estas participaciones son actos jurídicos diferentes, aunque estrechamente vinculados y relacionados entre sí, y esta diferenciación conduce a que se apliquen dos números del arancel: el número 5 y el número 6.

Así se desprende, sigue diciendo la sentencia, del artículo 198.4 del Reglamento del Registro Mercantil, cuando dispone (reiterando lo establecido en la ley, hoy artículo 314 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital) que se expresará en la escritura de aumento de capital, que ha sido íntegramente desembolsado y, si se crean nuevas participaciones, se hará constar la identidad de las personas a quienes se ha adjudicado, la numeración de participaciones atribuidas a cada una, y la circunstancia de haberse hecho contar la titularidad de las mismas en el Libro Registro de socios. Se trata, por tanto, de dos actuaciones, la inscripción del acuerdo, y su ejecución o materialización, que cabe minutar independientemente. No obsta a ello lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (hoy 315 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital), la obligación de inscribir simultáneamente el acuerdo y su ejecución, puesto que, aunque se inscriban simultáneamente, por su propia naturaleza, las dos operaciones, no impide que se apliquen aranceles diferenciados como se ha expuesto.

No hay, por tanto, identidad y unicidad entre acuerdo de ampliación y emisión y suscripción de participaciones. Baste tener en cuenta, además, que el aumento puede tener lugar sin emisión de nuevas participaciones, mediante la elevación del valor nominal de las participaciones ya emitidas (art. 295 Ley de Sociedades de Capital), en cuyo caso no sería admisible la aplicación del número 5 del arancel.

Por tal motivo, las Resoluciones de 19 de diciembre de 2012, para un caso de sociedad anónima, y de 20 de marzo de 2013, para otro de sociedad de responsabilidad limitada, acogen, de nuevo el criterio tradicional, y entienden que en la inscripción del aumento de capital debe aplicarse el número 6 del arancel por el acuerdo mismo, sobre la base del importe del capital aumentado, y el número 5, por la emisión y suscripción de los títulos emitidos, por el valor efectivamente desembolsado, agregando al valor nominal el importe de la prima de emisión, si la hubiera.

En el caso del recurso, ampliación de capital con emisión de nuevas participaciones sin prima, la factura es correcta en cuanto a la aplicación de los números 5 y 6.1 del arancel sobre la misma base del importe del capital aumentado.

En cuanto a la falta de firma del registrador, cuya constancia exige la disposición adicional quinta del arancel de los registradores mercantiles, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, sin perjuicio de las medidas que pudieran adoptarse en otra sede, no es óbice para admitir el recurso y valorar la impugnación presentada.

Cuarto. Extemporaneidad del recurso.

En cualquier caso, ha de observarse que la factura impugnada fue pagada por el interesado, según afirma el recurrente, el día 30 de diciembre de 2011 y el escrito del recurso fue remitido por correo administrativo el 26 de octubre de 2012.

El plazo para impugnar la minuta es de quince días hábiles siguientes a la entrega de la factura, plazo máximo señalado en el arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable también en el ámbito del Registro Mercantil, aunque la factura expresa, por error, que el plazo es de un mes. Ambos plazos han sido superados con creces.

No cabe acoger el recurso al plazo extraordinario de un año desde la fecha de pago de la factura previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, ya que los motivos en que se sustenta no son errores materiales o aritméticos, ni tampoco el incumplimiento de requisitos formales, ya que la falta de firma no puede equipararse a la falta de expresión de los conceptos aplicados, a los que se refiere el indicado precepto.

Por todo ello, este Centro Directivo ha resuelto inadmitir por extemporáneo el recurso interpuesto por don....., en representación de «Hotel Sol D'Or, Salou, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Tarragona, sin dejar de señalar que, en cuanto al fondo, el recurso habría de ser desestimado, siendo la factura impugnada conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Grup Dabach 2008, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Tarragona.

HECHOS

I

Con fecha 26 de octubre de 2012 fue remitido por correo administrativo a esta Dirección General escrito de fecha 15 de octubre de 2012 suscrito por don....., en representación de «Grup Dabach 2008, S. L.», impugnando una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Tarragona, expedida por dicho Registro y pagada por el interesado el 30 de diciembre de 2011, bajo el número DOC/2011/15.552, correspondiente al despa-

cho de una escritura de aumento de capital de una sociedad de responsabilidad limitada, que por fotocopia se acompaña junto con copia de la factura impugnada.

Se han incorporado al expediente el informe del Registrador Mercantil de 29 de noviembre de 2012 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 24 de junio de 2013.

No se han presentado por parte del recurrente nuevas alegaciones a la vista de los indicados informes, de los que se le dio oportuno traslado.

II

El recurrente denuncia la duplicidad en la aplicación del arancel sobre un mismo concepto, al haberse aplicado el número 5 por el concepto de ampliación y el número 6 por el de suscripción, por entender que es únicamente aplicable el número 6, por el concepto de ampliación de capital. En apoyo de su solicitud de rectificación de la minuta en tal extremo, hace referencia a la doctrina de este Centro Directivo recogida en Resoluciones de 11 noviembre de 2001 y 22 de mayo de 2002, ambas referidas a un supuesto de aumento de capital de sociedades de responsabilidad limitada, en las que se invoca la unidad de acto y la naturaleza subordinada de la ejecución. Se refiere, además, el recurrente a la falta de firma del registrador en la minuta impugnada.

El Registrador, en su informe, justifica la aplicación del número 6 del arancel por el concepto de ampliación de capital, y, separadamente, el del número 5 del arancel por el concepto de asunción de las participaciones, apelando a la presencia de dos actos diferenciados en el proceso de ampliación de capital. En cuanto a la falta de firma, hace referencia a no ser requisito indispensable según la normativa comunitaria, haciendo mención también al hecho de que la firma al pie del título de algún modo comprende también la minuta de honorarios.

Por su parte, el informe del Colegio de Registradores, hace constar la extemporaneidad del recurso, por haberse interpuesto el 26 de octubre de 2012 mucho después de transcurrir el plazo de un mes que, por error, ya que el plazo es de 15 días, se indica en la propia minuta, a contar desde el pago de la factura que tuvo lugar el 30 de diciembre de 2011.

En cuanto a la falta de firma del Registrador, considera, a la vista de la normativa vigente en materia de facturación recogida en el Real Decreto 1496/2003, que no es requisito imprescindible y que, en todo caso, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, la falta de firma no afecta a la validez de la minuta ni provoca un mayor plazo para poder impugnarla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 julio de 1998 («BOE», 28 julio); Sentencias del

Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo contencioso-administrativo, de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009; Resoluciones de 22 mayo de 1986, 15 de abril de 1988, 2 de diciembre de 1998, 2 de junio de 1999, 20 de octubre de 1999, 3 de abril y 26 de mayo de 2000, 31 de enero y 16 de noviembre de 2001, 22 y 23 de mayo de 2002, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 12 de junio de 2012, 19 de diciembre de 2012 y 20 de marzo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura por la que se formaliza un acuerdo de la Junta General de una sociedad de responsabilidad limitada de aumento de capital mediante la emisión de nuevas participaciones. En concreto, se cuestiona la aplicación del número 5 del arancel de los Registradores Mercantiles, reconociendo correcta la aplicación del número 6 de dicho arancel.

Tercero. Motivos de impugnación y valoración.

En cuanto a la aplicación de los números 5 y 6.1 del arancel a la inscripción del aumento de capital de una sociedad de responsabilidad limitada con emisión de nuevas participaciones, que es el caso que motiva el recurso, ha de entenderse correcta la minuta.

Este Centro Directivo había adoptado tradicionalmente la tesis de aplicar a la ampliación de capital los números 5 y 6 del arancel, con referencia, respectivamente, a la emisión y suscripción de títulos sobre la base del importe del desembolso efectuado, y al acuerdo de ampliación en sí mismo, sobre el importe de la ampliación. Una Instrucción de esta Dirección General de fecha 10 de diciembre de 1985 estableció, en cambio, una postura contraria, pero fue anulada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994. Con posterioridad, en el periodo 2001 y 2002, desde la Resolución de 16 de noviembre de 2001 que invoca la doctrina del negocio jurídico complejo, recogió el criterio de la Instrucción de 10 de diciembre de 1985. Recientemente, sin embargo, ha vuelto a sostener la aplicabilidad de los números 5 y 6 del arancel después de que este criterio haya obtenido confirmación judicial a través de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003, para sociedades anónimas, y Sentencia del Tribunal Supe-

rior de Justicia de Madrid de 28 de octubre de 2009, para sociedades de responsabilidad limitada.

En efecto, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 octubre de 2009, haciéndose eco de la anterior del mismo Tribunal de 22 de febrero de 2003, entiende que el acuerdo de aumento de capital con emisión de participaciones y la posterior suscripción de estas participaciones son actos jurídicos diferentes, aunque estrechamente vinculados y relacionados entre sí, y esta diferenciación conduce a que se apliquen dos números del arancel: el número 5 y el número 6.

Así se desprende, sigue diciendo la sentencia, del artículo 198.4 del Reglamento del Registro Mercantil, cuando dispone (reiterando lo establecido en la ley, hoy artículo 314 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital) que se expresará en la escritura de aumento de capital, que ha sido íntegramente desembolsado y, si se crean nuevas participaciones, se hará constar la identidad de las personas a quienes se ha adjudicado, la numeración de participaciones atribuidas a cada una, y la circunstancia de haberse hecho contar la titularidad de las mismas en el Libro Registro de socios. Se trata, por tanto, de dos actuaciones, la inscripción del acuerdo, y su ejecución o materialización, que cabe minutar independientemente. No obsta a ello lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (hoy 315 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital), la obligación de inscribir simultáneamente el acuerdo y su ejecución, puesto que, aunque se inscriban simultáneamente, por su propia naturaleza, las dos operaciones, no impide que se apliquen aranceles diferenciados como se ha expuesto.

No hay, por tanto, identidad y unicidad entre acuerdo de ampliación y emisión y suscripción de participaciones. Baste tener en cuenta, además, que el aumento puede tener lugar sin emisión de nuevas participaciones, mediante la elevación del valor nominal de las participaciones ya emitidas (art. 295 Ley de Sociedades de Capital), en cuyo caso no sería admisible la aplicación del número 5 del arancel.

Por tal motivo, las Resoluciones de 19 de diciembre de 2012, para un caso de sociedad anónima, y de 20 de marzo de 2013, para otro de sociedad de responsabilidad limitada, acogen, de nuevo el criterio tradicional, y entienden que en la inscripción del aumento de capital debe aplicarse el número 6 del arancel por el acuerdo mismo, sobre la base del importe del capital aumentado, y el número 5, por la emisión y suscripción de los títulos emitidos, por el valor efectivamente desembolsado, agregando al valor nominal el importe de la prima de emisión, si la hubiera.

En el caso del recurso, ampliación de capital con emisión de nuevas participaciones sin prima, la factura es correcta en cuanto a la aplicación de los números 5 y 6.1 del arancel sobre la misma base del importe del capital aumentado.

En cuanto a la falta de firma del Registrador, cuya constancia exige la disposición adicional quinta del arancel de los registradores mercantiles, introdu-

cida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, sin perjuicio de las medidas que pudieran adoptarse en otra sede, no es óbice para admitir el recurso y valorar la impugnación presentada.

Cuarto. Extemporaneidad del recurso.

En cualquier caso, ha de observarse que la factura impugnada fue pagada por el interesado, según afirma el recurrente, el día 30 de diciembre de 2011 y el escrito del recurso fue remitido por correo administrativo el 26 de octubre de 2012.

El plazo para impugnar la minuta es de quince días hábiles siguientes a la entrega de la factura, plazo máximo señalado en el arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable también en el ámbito del Registro Mercantil, aunque la factura expresa, por error, que el plazo es de un mes. Ambos plazos han sido superados con creces.

No cabe acoger el recurso al plazo extraordinario de un año desde la fecha de pago de la factura previsto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, ya que los motivos en que se sustenta no son errores materiales o aritméticos, ni tampoco el incumplimiento de requisitos formales, ya que la falta de firma no puede equipararse a la falta de expresión de los conceptos aplicados, a los que se refiere el indicado precepto.

Por todo ello, este Centro Directivo ha resuelto inadmitir por extemporáneo el recurso interpuesto por don....., en representación de «Grup Dabach 2008, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Tarragona, sin dejar de señalar que, en cuanto al fondo, el recurso habría de ser desestimado, siendo la factura impugnada conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Salou 2000, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Tarragona.

HECHOS

I

Con fecha 26 de octubre de 2012 fue remitido por correo administrativo a esta Dirección General escrito de impugnación de honorarios fechado el 17 de octubre de 2012 por el que don....., en representación de «Salou 2000, S. L.», impugna una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Tarragona, expedida por dicho Registro y abonada por el interesado el 23 de agosto de 2012, bajo el número DOC/2011/12.322, correspondiente al despacho de una escritura de aumento de capital con prima de emisión de una sociedad de responsabilidad limitada y posterior fusión por absorción, que por fotocopia se acompaña junto con copia de la factura impugnada.

Se han incorporado al expediente el informe del Registrador Mercantil de 12 de diciembre de 2012 y el preceptivo informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 24 de junio de 2013.

No se han presentado por parte del recurrente nuevas alegaciones a la vista de los indicados informes, de los que se le dio oportuno traslado.

II

El recurrente insta la revisión de la minuta por causa de errores aritméticos y materiales.

En concreto, muestra su desacuerdo en los conceptos y bases siguientes: Ampliación, núm. 5, base 721.500 euros y Suscripción, núm. 6.1, base 721.500 euros. Considera acertado aplicar el núm. 5 del arancel no por el concepto de ampliación de capital, sino por el de fusión, y el núm. 6, por el de ampliación de capital, observándose, por ello, un mero error en la expresión de los conceptos. De otro modo, no sería aplicable al mismo concepto de ampliación de capital el núm. 5 además del núm. 6, en atención a la doctrina de determinadas Resoluciones (11 de noviembre de 2001, 22 de mayo de 2002). Además, entiende que la base aplicable en ambos casos es equivocada, porque no puede incluirse el importe de la prima de emisión, como, al parecer, se hace en la minuta, existiendo, por tanto, un error aritmético.

Se refiere, finalmente, el recurrente a la falta de firma del registrador en la minuta impugnada.

El Registrador, en su informe, justifica la aplicación del número 6 del arancel por el concepto de ampliación de capital, y, separadamente, el del número 5 del arancel por el concepto de asunción de las participaciones, apelando a la presencia de dos actos diferenciados en el proceso de ampliación de capital de conformidad con el criterio sentado por Sentencia núm. 1269 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Reconoce, no obstante, haber padecido un error al consignar la base sobre la que han de aplicarse ambos conceptos, siendo la correcta la que resulta de sumar el importe del capital ampliado más el de la prima de emisión. Y respecto a la falta de firma hace referencia al Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, en materia de facturación, en el que la firma no se considera requisito indispensable.

Por su parte, el informe del Colegio de Registradores considera extemporáneo el recurso por haberse interpuesto transcurrido el plazo, no ya de quince días hábiles establecido en el Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable a los registradores mercantiles *cfr.* artículo 80 Reglamento Registro Mercantil, sino el de un mes expresado por error en la propia factura. En cuanto a la falta de firma del registrador, considera, a la vista de la normativa vigente en materia de facturación recogida en el Real Decreto 1496/2003, que no es requisito imprescindible y que, en todo caso, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, la falta de firma no afecta a la validez de la minuta ni provoca un mayor plazo para poder impugnarla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 julio de 1998 («BOE», 28 julio); Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo contencioso-administrativo, de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009; Resoluciones de 22 mayo de 1986, 15 de abril de 1988, 2 de diciembre de 1998, 2 de junio de 1999, 20 de octubre de 1999, 3 de abril y 26 de mayo de 2000, 31 de enero y 16 de noviembre de 2001, 22 y 23 de mayo de 2002, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 12 de junio de 2012, 19 de diciembre de 2012 y 20 de marzo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles. Al expediente se ha incorporado el informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura por la que se formaliza un acuerdo de la Junta General de una sociedad de responsabilidad limitada de aumento de capital mediante la emisión de nuevas participaciones con prima de emisión y posterior fusión por absorción en la que dicha sociedad participa como sociedad absorbente.

En concreto, se cuestiona la base sobre la que se han aplicado los números 5 y 6 del arancel, considerando acertada su aplicación si bien por los conceptos, respectivos, de fusión y de ampliación de capital. Además, se plantea el alcance de la falta de firma del registrador en la factura impugnada.

Tercero. Extemporaneidad del recurso.

En el informe del Colegio de Registradores se entiende que el recurso debe ser inadmitido por extemporáneo. Es necesario, por ello, pronunciarse sobre esta cuestión.

El plazo ordinario para impugnar la minuta es de quince días hábiles (y no de un mes, como expresa por error la factura impugnada) siguientes a su entrega o notificación (norma general sexta, anexo II del arancel de los Regis-

tradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, aplicable a los registradores mercantiles *cfr.* art. 80 del Reglamento Registro Mercantil).

Además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, aun pagados los honorarios, pueden los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año desde la fecha de pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

En este caso, la factura impugnada lleva fecha de 23 de agosto de 2012 y en esa misma fecha dice el recurrente haberla abonado, y el escrito de recurso fue remitido por correo administrativo el día 26 de octubre de 2012. Ha transcurrido, por tanto, con creces el plazo ordinario, pero el recurrente se acoge al plazo extraordinario establecido en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Y puede darse razón al recurrente, por cuanto el error principal que el mismo denuncia es el de la determinación de la base e, incluso, el de la expresión de los conceptos, cuestiones ambas que pueden acogerse entre los errores materiales y formales a que alude el referido artículo 619 del Reglamento Hipotecario. No así la falta de firma de la factura que, según tiene declarado este Centro Directivo, no es motivo que anule la factura ni impida su impugnación dentro del plazo ordinario, si no concurra otra causa.

Cuarto. Motivos de impugnación y valoración.

Entrando ya en el fondo del recurso, se impugna, fundamentalmente, la base sobre la que se aplican los números 5 y 6 del arancel. En concreto se cuestiona que al importe del capital ampliado se adicione el importe de la prima de emisión. Se hace referencia, además, a un error en los conceptos aplicados.

1. Empezando por esta última cuestión, extraña que, tratándose de la inscripción de una escritura en la que, sucesivamente, se formalizan una ampliación del capital con prima de emisión y una fusión por absorción, sólo figure en la minuta de honorarios el concepto de ampliación de capital, cuando el de fusión tiene su tratamiento diferenciado en el arancel de los Registradores Mercantiles (núm. 5). El recurrente cree que se trata de un error material y que, en realidad, la factura debiera decir «núm. 5. Fusión», pero el Registrador en su informe no hace alusión a este extremo y justifica, únicamente, la aplicación de los núm. 5 y 6 del arancel por el concepto de ampliación y suscripción o asunción de participaciones.

Atendiendo a tales circunstancias, y dado que no cabe una *reformatio in peius* en nuestro ordenamiento, el concepto de «Fusión» no puede ya ser incluido en la factura, para el caso de que hubiera sido olvidado por error. Dicho concepto, cuando resulte aplicable, lo sería no sobre la base del capital ampliado, sino sobre la base del capital o patrimonio neto de la sociedad, como tiene declarado este Centro (v.gr. Resolución de 2 de diciembre de 2013).

2. El recurrente, a pesar de lo expuesto, y, por si el registrador hubiera querido aplicar a la ampliación de capital los núm. 5 y 6 del arancel, se muestra contrario en su escrito a dicha práctica arancelaria y, por ello, debe este Centro Directivo pronunciarse sobre esta cuestión.

Este Centro Directivo había adoptado tradicionalmente la tesis de aplicar a la ampliación de capital los números 5 y 6 del arancel, con referencia, respectivamente, a la emisión y suscripción de títulos sobre la base del importe del desembolso efectuado, y al acuerdo de ampliación en sí mismo, sobre el importe de la ampliación. Una Instrucción de esta Dirección General de fecha 10 de diciembre de 1985 estableció, en cambio, una postura contraria, pero fue anulada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994. Con posterioridad, en el periodo 2001 y 2002, desde la Resolución de 16 de noviembre de 2001 que invoca la doctrina del negocio jurídico complejo, recogió el criterio de la Instrucción de 10 de diciembre de 1985. Recientemente, sin embargo, ha vuelto a sostener la aplicabilidad de los números 5 y 6 del arancel después de que este criterio haya obtenido confirmación judicial a través de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003, para sociedades anónimas, y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 de octubre de 2009, para sociedades de responsabilidad limitada.

En efecto, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 octubre de 2009, haciéndose eco de la anterior del mismo Tribunal de 22 de febrero de 2003, entiende que el acuerdo de aumento de capital con emisión de participaciones y la posterior suscripción de estas participaciones son actos jurídicos diferentes, aunque estrechamente vinculados y relacionados entre sí, y esta diferenciación conduce a que se apliquen dos números del arancel: el número 5 y el número 6.

Así se desprende, sigue diciendo la sentencia, del artículo 198.4 del Reglamento del Registro Mercantil, cuando dispone (reiterando lo establecido en la ley, hoy artículo 314 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital) que se expresará en la escritura de aumento de capital, que ha sido íntegramente desembolsado y, si se crean nuevas participaciones, se hará constar la identidad de las personas a quienes se ha adjudicado, la numeración de participaciones atribuidas a cada una, y la circunstancia de haberse hecho contar la titularidad de las mismas en el Libro Registro de socios. Se trata, por tanto, de dos actuaciones, la inscripción del acuerdo, y su ejecución o materialización, que cabe minutar independientemente. No obsta a ello lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (hoy 315 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital), la obligación de inscribir simultáneamente el acuerdo y su ejecución, puesto que, aunque se inscriban simultáneamente, por su propia naturaleza, las dos operaciones, no impide que se apliquen aranceles diferenciados como se ha expuesto.

No hay, por tanto, identidad y unicidad entre acuerdo de ampliación y emisión de y suscripción de participaciones. Baste tener en cuenta, además, que el

aumento puede tener lugar sin emisión de nuevas participaciones, mediante la elevación del valor nominal de las participaciones ya emitidas (art. 295 Ley de Sociedades de Capital), en cuyo caso no sería admisible la aplicación del número 5 del arancel.

Por tal motivo, las Resoluciones de 19 de diciembre de 2012, para un caso de sociedad anónima, y de 20 de marzo de 2013, para otro de sociedad de responsabilidad limitada, acogen, de nuevo el criterio tradicional, y entienden que en la inscripción del aumento de capital debe aplicarse el número 6 del arancel por el acuerdo mismo, sobre la base del importe del capital aumentado, y el número 5, por la emisión y suscripción de los títulos emitidos, por el valor efectivamente desembolsado, agregando al valor nominal el importe de la prima de emisión, si la hubiera.

Por tanto, en cuanto a la inscripción de la ampliación de capital es correcta la factura impugnada al aplicar los núm. 5 y 6 del arancel en los términos expresados.

3. Lo que debe plantearse ahora, a la vista del recurso, es la base sobre la que ha de aplicarse el arancel en estos casos, particularmente cuando la ampliación se realiza con prima de emisión. Obviamente, cuando no existe prima de emisión la base viene constituida por el importe en que se acuerda aumentar el capital. Existiendo prima, la solución ha de ser en parte distinta.

El núm. 5 del arancel de los Registradores Mercantiles indica que los derechos resultantes de la aplicación de la escala variable se determinan en función de la «cuantía del derecho objeto de inscripción o anotación», siendo el término cuantía equivalente al de valor del derecho inscrito o anotado. En cambio, el núm. 6 del mismo arancel indica que por la inscripción de la ampliación de capital se percibirán los derechos señalados en el núm. 5, «tomando como base la parte del capital aumentado…».

Existe, por tanto, fundamento legal suficiente para entender que la base a tomar en consideración en la aplicación de los números 5 y 6 del arancel sea diferente cuando la ampliación de capital se realice con prima de emisión: el núm. 6, relativo a la inscripción del acuerdo de aumento de capital, se aplica, en todo caso, sobre la cifra en que se acuerda aumentar el capital, cualquiera que sea la modalidad de la emisión; en cambio, el núm. 5, relativo a la efectiva suscripción de las acciones y participaciones emitidas, ha de aplicarse sobre la base de la «cuantía del derecho inscrito», que viene dada, cuando la ampliación se realiza con prima, por el valor agregado del nominal de las acciones y participaciones emitidas más el importe de la prima de emisión, ya que es esta suma la que determina el valor de las acciones o participaciones emitidas y suscritas.

Este criterio fue confirmado por Resolución de 15 de junio de 1999, según la cual el importe de la prima de emisión sólo puede tomarse en consideración para fijar la base sobre la que ha de aplicarse el núm. 5 del arancel, pero no para la aplicación del núm. 6 del mismo arancel, pues, como se desprende de las normas sustantivas (arts. 47.3 Ley de Sociedades Anónimas –hoy 298 Ley

de Sociedades de Capital–, 166 y 169 Reglamento del Registro Mercantil), la prima de emisión ha de relacionarse, no con el acuerdo genérico de ampliación de capital, sino, directa y exclusivamente, con su efectiva suscripción y desembolso.

La factura impugnada adolece de errores en este punto. En la factura incorporada al expediente figuran los núm. 5, ampliación, y 6, suscripción, con una misma base de 721.200 euros. En su informe, el registrador indica que el capital se amplía por importe de 158.868,34 euros y que la prima de emisión asciende en total a 512.056,58 euros, lo que haría un total de 670.894,92 euros. La factura no se corresponde con estas cifras. El núm. 5 del arancel debe ser aplicado por el concepto de emisión/asunción de participaciones, sobre la base de 670.894,92 euros (suma del capital ampliado más la prima de emisión) y el núm. 6, por el concepto de ampliación de capital, sobre la base de 158.868,34 euros (importe del capital ampliado). Debe rectificarse, por tanto, la factura conforme a tales criterios.

4. En cuanto a la falta de firma del registrador, cuya constancia exige la disposición adicional quinta del arancel de los Registradores Mercantiles, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, sin perjuicio de las medidas que pudieran adoptarse en otra sede, no es óbice para admitir el recurso y valorar la impugnación presentada.

Por todo ello, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso de revisión interpuesto por don....., en representación de «Salou 2000, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Tarragona, la cual deberá ser rectificada acomodándola a los criterios expresados.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lucena del Cid.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2013, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna la factura número 209, girada por el Registro de la Propiedad de Lucena del Cid, por importe de 33,06 euros.

La recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que introduce dos novedades.

La primera es establecer un arancel mínimo de 24,04 euros, frente a la redacción original en la que sólo había un máximo.

La segunda establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En conclusión, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas al introducir ambas.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% ni se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Doña Rosa María del Pilar Romero Payá, Registradora de la Propiedad de Lucena del Cid, remite informe de 13 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 19 de marzo de 2013.

En dicho escrito, la Registradora manifiesta que en el presente caso, tras las bonificaciones aplicadas resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,40 euros por lo que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, al establecer que «en todo caso,

el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Esta cantidad mínima ha sido reconocida en Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012 y de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de marzo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de junio de 2013.

En dicho escrito reitera toda la argumentación efectuada, en su escrito de impugnación ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Lucena del Cid, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de junio de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se impugna una minuta, que corresponde a la rectificación de una inscripción de una finca a favor del Estado.

No resulta del expediente nota simple o certificación de la inscripción.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de clari-

dad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición

legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo

que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la

novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de marzo de 2013, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, impugna la factura número 237, giradas por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora, por importe de 28,43 €.

Señala la recurrente que se impugna la factura por inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, poniéndola en relación con el Número 2.1 y 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Manifiesta la recurrente que la aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2000 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1. Por lo tanto, no cabe duda que el Número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, en el presente caso no se ha aplicado dicha reducción del 5%, previsiblemente quizás por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende esa Delegación de Economía y Hacienda que, en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1 que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Así, la propia disposición adicional 8.ª señala claramente «esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

No sería coherente ni tendría justificación que la reducción se acumulase a las bonificaciones ya establecidas en otras normas y que, por el contrario, no fuese compatible con las otras establecidas en los apartados siguientes del mismo número 2.

Considera la recurrente que a la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. La finalidad a la que obedece la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 es distinta de las contempladas en otras normas, como la Ley 2/1994, de 30 de marzo, el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril o el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No se trata aquí de reducir el coste de determinados negocios jurídicos que originan un asiento registral sino que la disposición contenida en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos.

De esta forma, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, remite informe de 18 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de marzo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que en el documento presentado no hay asignado valor alguno a la finca de la cual se solicitaban la cancelación del dominio inscrito a favor del Estado, por lo que ha considerado una base menos de 6.010,12 euros.

En presencia de bases inferiores a 6.010,12 euros, procede que le sea aplicable el apartado *a)* del número 2.1 del arancel. Para estos supuestos, el arancel siempre establece la misma cantidad de honorarios fijos, esto es, 24,04 euros al a que se le debe aplicar la bonificación del 5% tal y como se ha hecho. Por tratarse de una Administración Pública, tiene derecho a la bonificación del 50% prevista en el apartado *a)* del número 2.3 del arancel, lo que también se ha aplicado.

Tras las bonificaciones aplicadas resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros por lo que se ha reconducido a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,78 euros ni ser inferior a 24, 04 euros».

Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 10 de abril de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 15 de abril de 2013, la recurrente reitera lo dispuesto en sus escritos de impugnación.

IV

Por Resolución de 14 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores y señala que se rectifiquen las minutas practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (anexo I del Real Decreto 1427/1989).

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada en los informes remitidos al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de las minutas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del

déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de una inscripción de dominio a favor del Estado.

No consta en los expedientes nota simple de la finca.

Se formulan las minutas aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas –o, como en los casos presentes, la cancelación a favor de las Administraciones Públicas–, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Santa Cruz de Tenerife, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de abril de 2013, doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, impugna la factura número 509, girada por el Registro de la Propiedad de Nules núm. 1, por importe de 42,07 euros.

La recurrente manifiesta que se impugna la citada factura por inaplicación de las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que introduce dos novedades.

La primera es establecer un arancel mínimo de 24,04 euros, frente a la redacción original en la que sólo había un máximo.

La segunda establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

En conclusión, el legislador ha tenido en cuenta que el mínimo del arancel era compatible con las rebajas y bonificaciones legalmente establecidas al introducir ambas.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% ni se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende la recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional.

Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, la compatibilidad de ambas queda aclarada con la redacción introducida en el Real Decreto 1612/2011.

De otro lado, se establece la aplicación de las reducciones «en todos los supuestos de este número» lo que literalmente incluye los casos de arancel mínimo a los que se aplicará la rebaja del 5% y la bonificación del 50%.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma.

II

Don Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador de la Propiedad de Nules núm. 1, remite informe de 19 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 23 de abril de 2013.

En dicho escrito manifiesta:

Primero: el Real Decreto 1612/2011 establece expresamente que «en todo caso el arancel global regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros, ni ser inferior a 24,04 euros», con lo que dicho importe tiene ya la consideración de mínimo no susceptible de ulteriores reducciones, pues en otro caso dejaría de ser una cuantía mínima.

Segundo: la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, establece claramente que dicha cuantía de 24,04 euros es siempre mínimo arancelario al señalar «y siempre con un mínimo de 24,04 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, entendiendo que la expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Tercero: la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores ha interpretado reiteradamente que la cantidad de 24,04 euros opera como mínimo arancelario no sujeto a reducción. El Registrador cita Resoluciones de 24 de mayo 2010 y 5 de mayo de 2010.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de abril de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Castellón, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Gabriel Gragera Ibáñez, Registrador de la Propiedad de Nules

núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de agosto de 2013, el Registrador reitera la argumentación efectuada en el informe de 19 de abril de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por lo tanto, no procede la rectificación de la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de la historia registral de una finca que estaba inscrita a favor del Estado, y cuya cancelación ha sido ordenada en virtud de certificado expedido por el Jefe de la Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo

esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe

del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo,

pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación.

Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subroga-

ción o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Interventora Territorial de la Delegación de Economía y Hacienda de Castellón, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Riaza.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de mayo de 2013, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Burgos, impugna la factura con número 150, girada por el Registro de la Propiedad de Riaza, por importe de 36,06 €.

La recurrente señala en su escrito que en la minuta impugnada se ha aplicado por la inmatriculación del bien el límite de 24,04 euros contemplado en el número dos del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Entiende al recurrente que sobre dicho importe de 24,04 euros procede aplicar no sólo la reducción del 5 por cien prevista en el número 2 del arancel sino también al reducción del 5.º por cien prevista en el apartado tercero de dicho texto legal para los supuestos en que resulte obligada al pago la Administración Pública estatal.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Riaza, remite informe de 22 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 3 de mayo de 2013.

En dicho informe el Registrador manifiesta que la correcta aplicación del mínimo arancelario significa que, sea cual fuere la reducción aplicable en este caso del 5%, el importe no puede ser inferior a 24,04 euros. Da igual, pues, aplicar el 2.1 o el 2.3 si estamos ante una base mínima. Si en la minuta consta como número el 2.1 es puramente por razones informáticas, para que salga automáticamente la cantidad de 24,04 euros. No se discute la argumentación sobre la acumulación de bonificaciones, pues expresamente lo recoge el Real Decreto 1612/2011, sino que simplemente se aplica el mínimo previsto por la norma, para todos los supuestos de aplicación del número 2 del arancel, y por tanto también para el 2.3.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de mayo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de julio de 2013, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, anexo I del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 12 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos al Registro de la Propiedad de Riaza, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de agosto de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se

modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de las fincas.

El Acta de la inscripción extensa es:

«En su virtud inscribo el pleno dominio de la finca de este número a favor de El Estado, dueño de la finca por concentración, con carácter patrimonial, sin perjuicio de tercero en noventa días, por título de adjudicación en Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de Moradillo de Roa…».

Tercero. arancel aplicable.

No cabe la menor duda de que el arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

Las de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.
– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Así, el Registrador que formuló y percibió el importe de la minuta deberá rectificarla y proceder a la devolución del exceso cobrado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de abril de 2013, don....., Delegado de Eco-

nomía y Hacienda en Cádiz, impugna la factura número 670/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importe de 1.406,37 €.

En dicho escrito el recurrente manifiesta que se le ha notificado la citada factura con fecha 8 de marzo de 2013. Y en ella no constan aplicadas ni la reducción prevista en el Real Decreto 1612/2011, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989 y la bonificación prevista en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Se ha aplicado el arancel 3.1 por la cancelación de 20 embargos caducados que constan al margen de las inscripciones, siendo este un concepto innecesario.

II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remite informe de 11 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 12 de abril de 2013.

En dicho informe manifiesta que la factura impugnada tuvo entrada en la Delegación de Economía y Hacienda de Jerez de la Frontera el 8 de marzo de 2013. El 3 de abril tiene entrada en el Registro de la Propiedad el recurso de impugnación de honorarios. Los quince días hábiles a contar desde el 8 de marzo, en que tuvo entrada la comunicación en la Delegación de Hacienda, finalizan el 26 de marzo y el recurso tuvo entrada en el Registro el 3 de abril, es decir, cuatro días después de finalizar el plazo para recurrir.

A su entender, no resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 38.4.º de la Ley 30/1992, sobre plazos de presentación fuera de la oficina a la que se dirige el escrito, ya que es la propia Administración quien presenta el recurso y no un ciudadano y la Administración dispone, para presentar sus documentos en los Registros de la Propiedad, de medios propios y privilegiados, como el telefax o la vía telemática que le permiten cumplir los plazos legales sobradamente.

Subsidiariamente, para el caso de que la extemporaneidad no fuese apreciada, informa que la minuta se ha realizado aplicando el criterio dictado en numerosas resoluciones dictadas por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores desde la entrada en vigor del Real Decreto 1612/2011, en recursos de honorarios planteados por la Agencia Tributaria. Cita Resoluciones de 13 de noviembre de 2012 y 9 de enero de 2013, que disponen que la mencionada norma «debe necesariamente interpretarse conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 3 de junio de 1990 o de 20 de septiembre de 2004) que a todos los derechos arancelarios derivados de la aplicación de cualquier apartado del número 2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad se le debe aplicar una bonificación del 5% sobre su importe, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 8/2012, de 20 de mayo debiendo, en todo caso, respetarse la cuantía mínima que él mismo reconoce de 24,04 euros por cada finca o derecho que el propio Real Decreto reitera expresamente y consagra como nuevo párrafo adicional».

En cuanto a las cancelaciones de las anotaciones preventivas practicadas, se han cobrado a razón de 24,04 euros por cada anotación en aplicación del mínimo arancelario. Sin embargo, entiende que esta cuestión puede ser dudosa por lo que no habría inconveniente en modificar la minuta propuesta devengando cada cancelación de anotación preventiva el 50% del número 2, es decir, 12,02 euros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de abril de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 10 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 16 de mayo de 2013, el recurrente manifiesta que no se discute por la Delegación que la minuta que se impugna efectivamente se notificó el 8 de marzo de 2013. Sin embargo, incurre en un error la Registradora al entender que el diez ad quem es el de la fecha de entrada en su Registro, esto es el 3 de abril, alegando que no puede ser de aplicación a la propia Administración el artículo 38.4 de la Ley 30/1992.

Frente a ello, no puede obviarse que el objeto del presente recurso es un acto administrativo, por cuanto que las minutas se expiden por funcionarios públicos retribuidos mediante aranceles en el ejercicio de una función pública, la registral. Respecto de las minutas y en concreto, la 670/2013 expedida por la Registradora, la Administración General del Estado no es sino un particular más frente al a que no pueden alegarse más especialidades que las establecidas en su caso en las leyes. De manera que habiendo presentado el recurso o impugnación de la minuta el 25 de marzo se encontraba en plazo, debiendo por tanto admitirse.

Reitera la solicitud de que se rectifique la minuta, practicando de manera acumulada la rebaja del 5% del importe del arancel, la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel y la supresión del arancel 3.1.

IV

Por Resolución de 2 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso por haberse interpuesto fuera del plazo previsto en la normativa.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de agosto de 2013.

En dicho escrito señala que no se han aplicado las reducciones del 5% y del 50% previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de agosto de 2013, la Registradora se reitera en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en los artículos 48 y 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resolucio-

nes anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 2 de julio de 2013, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 12 de julio de 2013.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 26 de julio de 2013, tiene sello de salida desde la Delegación de Economía y Hacienda el mismo día y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de agosto de 2013. Estas fecha exceden el plazo legal que se cumplió el 24 de julio de 2013, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo e inadmitirse sin entrar a resolver sobre el fondo del asunto.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto inadmitir el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013, por haber sido interpuesto fuera del plazo de diez días hábiles.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Logroño núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito 13 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de mayo de 2013, don....., Delegado de Eco-

nomía y Hacienda en La Rioja, impugna la factura número J/118, girada por el Registro de la Propiedad de Logroño núm. 2, por importe de 36,06 euros.

El recurrente manifiesta que la discrepancia se centra en el importe de 24,04 euros en concepto de inmatriculación del bien, que en la minuta se indica fijado en aplicación de la norma 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, Dicha partida habrá de minorarse en un 5% y, con carácter adicional a esa minoración, bonificarse en un 50%, ello por aplicación respectivamente, de los apartados 1.º y 3.º de la norma 2 del citado Real Decreto.

II

Don Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad de Logroño núm. 2, remite informe que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 20 de mayo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que teniendo en cuenta que el número 2.1 del arancel en su redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 establece que «el arancel global aplicable regulado en el número 2 no podrá ser inferior a 24,04 euros» y que esa cantidad lo es a todos los efectos sin que las rebajas del 5% o del 50% establecidas en los números 2 y 3 del arancel deban ser aplicadas, estima correcta la minuta emitida.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de mayo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

Mediante escrito de 5 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 7 de junio de 2013, el recurrente reitera en los mismos términos su escrito de impugnación y solicita la rectificación de la minuta en el sentido indicado.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de agosto de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad de Logroño núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito 20 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2013, el Registrador manifiesta que frente al criterio mantenido por la Delegación de Economía y Hacienda, según el cual las rebajas del 50% y del 5% previstas para la Administración en el arancel actualmente vigente, son también aplicables a los mínimos de 24,040484 euros establecidos en dicho arancel, considera que debe primar el establecido en las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y las diversas resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, que reconocían que el mínimo de 24,040484 euros por inscripción, no hacía sino reconocer el mínimo que ya estableció el Real Decreto 1427/1989 y no es susceptible de aplicación de dichas rebajas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1

del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta que corresponde a la inmatriculación de una finca a favor del Estado.

No resulta del expediente nota simple o certificación de la inscripción.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en

el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente

consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no

exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares,

varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Logroño núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito 25 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, impugna la factura número 3177, girada por el Registro de la Propiedad de Logroño núm. 2, por importe de 45,08 euros.

El recurrente manifiesta que la discrepancia se centra en el importe de 24,04 euros en concepto de inmatriculación del bien, que en la minuta se indica fijado en aplicación de la norma 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, Dicha partida habrá de minorarse en un 5% y, con carácter adicional a esa minoración, bonificarse en un 50%, ello por aplicación respectivamente, de los apartados 1.º y 3.º de la norma 2 del citado Real Decreto.

II

Don Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad de Logroño núm. 2, remite informe que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 6 de mayo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que teniendo en cuenta que el número 2.1 del arancel en su redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 establece que «el arancel global aplicable regulado en el número 2 no podrá ser inferior a 24,04 euros» y que esa cantidad lo es a todos los efectos sin que las rebajas del 5% o del 50% establecidas en los números 2 y 3 del arancel deban ser aplicadas, estima correcta la minuta emitida.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de mayo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

Mediante escrito de 5 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 7 de junio de 2013, el recurrente reitera en los mismos términos su escrito de impugnación y solicita la rectificación de la minuta en el sentido indicado.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de agosto de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia

el día 26 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad de Logroño núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito 20 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2013, el Registrador manifiesta que frente al criterio mantenido por la Delegación de Economía y Hacienda, según el cual las rebajas del 50% y del 5% previstas para la Administración en el arancel actualmente vigente, son también aplicables a los mínimos de 24,040484 euros establecidos en dicho arancel, considera que debe primar el establecido en las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y las diversas resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, que reconocían que el mínimo de 24,040484 euros por inscripción, no hacía sino reconocer el mínimo que ya estableció el Real Decreto 1427/1989 y no es susceptible de aplicación de dichas rebajas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta que corresponde a la inmatriculación de una finca a favor del Estado.

No resulta del expediente nota simple o certificación de la inscripción.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,*

según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley

introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos

experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que

fija niveles de arancel para los Registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Logroño núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito 25 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, impugna la factura número 3179, girada por el Registro de la Propiedad de Logroño núm. 2, por importe de 45,08 euros.

El recurrente manifiesta que la discrepancia se centra en el importe de 24,04 euros en concepto de inmatriculación del bien, que en la minuta se indica fijado en aplicación de la norma 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, Dicha partida habrá de minorarse en un 5% y, con carácter adicional a esa minoración, bonificarse en un 50%, ello por aplicación respectivamente, de los apartados 1.º y 3.º de la norma 2 del citado Real Decreto.

II

Don Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad de Logroño núm. 2, remite informe que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 6 de mayo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que teniendo en cuenta que el número 2.1 del arancel en su redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 establece que «el arancel global aplicable regulado en el número 2 no podrá ser inferior a 24,04 euros» y que esa cantidad lo es a todos los efectos sin que las rebajas del 5% o del 50% establecidas en los números 2 y 3 del arancel deban ser aplicadas, estima correcta la minuta emitida.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de mayo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

Mediante escrito de 5 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 7 de junio de 2013, el recurrente reitera en los mismos términos su escrito de impugnación y solicita la rectificación de la minuta en el sentido indicado.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de agosto de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad de Logroño núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito 20 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2013, el Registrador manifiesta que frente al criterio mantenido por la Delegación de Economía y Hacienda, según el cual las rebajas del 50% y del 5% previstas para la Administración en el arancel actualmente vigente, son también aplicables a los mínimos de 24,040484 euros establecidos en dicho arancel, considera que debe primar el establecido en las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y las diversas resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, que reconocían que el mínimo de 24,040484 euros por inscripción, no hacía sino reconocer el mínimo que ya estableció el Real Decreto 1427/1989 y no es susceptible de aplicación de dichas rebajas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta que corresponde a la inmatriculación de una finca a favor del Estado.

No resulta del expediente nota simple o certificación de la inscripción.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la

rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la Propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Logroño núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito 25 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, impugna la factura número 3178, girada por el Registro de la Propiedad de Logroño núm. 2, por importe de 45,08 euros.

El recurrente manifiesta que la discrepancia se centra en el importe de 24,04 euros en concepto de inmatriculación del bien, que en la minuta se indica fijado en aplicación de la norma 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, Dicha partida habrá de minorarse en un 5% y, con carácter adicional a esa minoración, bonificarse en un 50%, ello por aplicación respectivamente, de los apartados 1.º y 3.º de la norma 2 del citado Real Decreto.

II

Don Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad de Logroño núm. 2, remite informe que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 6 de mayo de 2013.

En dicho escrito manifiesta que teniendo en cuenta que el número 2.1 del arancel en su redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 establece que «el arancel global aplicable regulado en el número 2 no podrá ser inferior a 24,04 euros» y que esa cantidad lo es a todos los efectos sin que las rebajas del 5% o del 50% establecidas en los números 2 y 3 del arancel deban ser aplicadas, estima correcta la minuta emitida.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de mayo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

Mediante escrito de 5 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 7 de junio de 2013, el recurrente reitera en los mismos términos su escrito de impugnación y solicita la rectificación de la minuta en el sentido indicado.

IV

Por Resolución de 9 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de agosto de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Carlos Pindado López, Registrador de la Propiedad de Logroño núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito 20 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de agosto de 2013, el Registrador manifiesta que frente al criterio mantenido por la Delegación de Economía y Hacienda, según el cual las rebajas del 50% y del 5% previstas para la Administración en el arancel actualmente vigente, son también aplicables a los mínimos de 24,040484 euros establecidos en dicho arancel, considera que debe primar el establecido en las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y las diversas resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, que reconocían que el mínimo de 24,040484 euros por inscripción, no hacía sino reconocer el mínimo que ya estableció el Real Decreto 1427/1989 y no es susceptible de aplicación de dichas rebajas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta que corresponde a la inmatriculación de una finca a favor del Estado.

No resulta del expediente nota simple o certificación de la inscripción.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la

rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en La Rioja, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de mayo de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, impugna las facturas número 743 a 761/2013, giradas por el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, por importe de 30,05 €, cada una de ellas.

En dicho escrito el recurrente manifiesta que se impugnan las minutas relacionadas por inaplicación de la reducción de un 5% prevista en el artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, en materia de aranceles registrales. Interesa además tener en cuenta el contenido del número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que prevé una bonificación de un 50% a favor de las Administraciones Públicas.

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la rebaja del 5% a la que se refiere el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 y que es en ese apartado, y no en otros, donde

se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se establecen un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

No cabe duda, por tanto, que el número 2.1 está sujeto a una reducción inicial del 5% prevista en el Real Decreto 1612/2011 y que la misma habrá de ser practicada inicialmente por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

Sin embargo, no se ha aplicado dicha reducción del 5% y tampoco se ha aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.2 del Real Decreto 1427/1989.

Entiende el recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar, opera la reducción del 5% sobre el número 2.1; después habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de un 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto 1612/2011.

II

Doña María Jesús Vozmediano Torres, Registradora de la Propiedad de Arcos de la Frontera, remite informe de 30 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 3 de junio de 2013.

En dicho escrito, la Registradora manifiesta, en primer lugar, que el recurso ha sido interpuesto fuera del plazo establecido en la normativa arancelaria que es de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega. El recurso tiene fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 23 de mayo de 2013 y la fecha de notificación de las facturas impugnadas es de 3 de mayo de 2013.

En los documentos presentados no han asignado valor alguno a las fincas de las cuales solicitaban cancelación del dominio inscrito a favor del Estado, por lo que se ha considerado el valor mínimo, es decir, una base menor de 6.010,12 €.

El Real Decreto-ley 8/2010, aclarado por el Real Decreto 1612/2011, señala: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel, no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Esta cantidad mínima arancelaria para el número 2 del arancel, ha sido reconocida por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, a través de numerosas Resoluciones.

Las inscripciones practicadas son minutables conforme al número 2.3 que establece una reducción del 50% cuando resulten obligados al pago las Administraciones Públicas, siempre que se respete el mínimo arancelario de 24,04 € previsto en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

El Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, modifica el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Dicha norma debe interpretarse en el sentido de que a todos los derechos arancelarios derivados de la aplicación de cualquier apartado del número 2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad, se le debe aplicar una bonificación del 5 % sobre su importe, debiendo, en todo caso, respetarse la cuantía mínima que el mismo reconoce de 24,04 € por cada finca o derecho que el propio Real Decreto reitera expresamente.

En el presente caso, tras las bonificaciones aplicadas resultan unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 €, por lo que deben reconducirse a la cantidad mínima arancelaria, reiteradamente reconocida por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 13 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de junio de 2013, el recurrente señala que el informe presentado por la Registradora no desvirtúa ni contradice las consideraciones impugnadas por la Delegación de Economía y Hacienda en Cádiz.

La Delegación de Economía no discute que las minutas impugnadas se notificaron el 3 de mayo de 2013. Sin embargo, en su opinión la Registradora incurre en error al entender que la fecha de entrada en su registro, esto es el 23 de mayo, es el diez *ad quem*. Y el recurso se presentó el 20 de mayo de 2013 en el Registro General de la Delegación Provincial de Economía y Hacienda de Cádiz.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso por haberse interpuesto fuera del plazo previsto en la normativa.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de octubre de 2013.

En dicho escrito señala que no se ha tenido en cuenta el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, al desestimar el recurso por considerarlo presentado fuera de plazo.

Asimismo no se han aplicado las reducciones del 5% y del 50% previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Jesús Vozmediano Torres, Registradora de la Propiedad de Arcos de la Frontera, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de octubre de 2013, la Registradora reitera la argumentación realizada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18, 20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si una cancelación de inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– Las facturas impugnadas fueron notificadas con fecha 3 de mayo de 2013 según reconoce el propio recurrente en sus escritos de impugnación y alegaciones.
– El escrito de interposición del recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad Arcos de la Frontera el día 23 de mayo de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los

honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la cancelación de inscripciones a favor del Estado, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada en fecha 3 de mayo de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 23 de mayo de 2013, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la Norma Sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lerma.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de marzo de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, impugna la factura número 474, girada por el Registro de la Propiedad de Lerma, por importe de 39,07 euros.

El recurrente manifiesta que se ha aplicado por la inmatriculación del bien el límite de 24,04 euros contemplado en el número dos del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Dicho número 2, en su apartado primero, fija las cantidades que se percibirán por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, para concluir que:«… en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». En todos los supuestos de este número, sigue diciendo la norma, «se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

El recurrente entiende que sobre dicho importe de 2,040484 € procede aplicar no sólo la reducción del 5% sino también la reducción del 50% que se establece en el apartado tercero de dicho texto legal.

Procede la acumulación de los descuentos interpretando con los criterios generales previstos en el artículo 3.1 del Código Civil, tanto por lo dispuesto en la exposición de motivos del Real Decreto 1612/2011 como por la propia literalidad del número 2.1 del arancel.

Por ello, solicita que se tenga por impugnada la minuta y sobre el límite aplicado de 24,04 euros se descuente la bonificación del 50 por 100 y el descuento adicional del 5 por 100, ambos con carácter adicional y acumulativo.

II

Doña Esther Sánchez Velilla, Registradora de la Propiedad de Lerma, remite informe de 10 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 12 de junio de 2013.

En dicho escrito manifiesta que considera correcta la minuta recurrida, porque la cantidad de 24,040484 euros es un mínimo irreductible, ya que según el penúltimo párrafo del número 2 del arancel señala que, en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 no podrá ser inferior a 24,04 €. Dicha norma es imperativa como así ha declarado en numerosas ocasiones la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de junio de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de septiembre de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Esther Sánchez Velilla, Registradora de la Propiedad de Lerma, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito 18 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2013, la Registradora, manifiesta que se reitera en la minuta y en la Resolución colegial, ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la inmatriculación de una finca a favor del Estado, en virtud de Certificación Adminis-

trativa, y por el procedimiento establecido en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la

rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre

todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de mayo de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, impugna la factura número 1082 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 2, por importe de 48,10 euros.

El recurrente manifiesta que se ha aplicado por la inmatriculación del bien el límite de 24,04 euros contemplado en el número dos del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Dicho número 2, en su apartado primero, fija las cantidades que se percibirán por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, para concluir que:«… en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». En todos los supuestos de este número, sigue diciendo la norma, «se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y

con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

El recurrente entiende que sobre dicho importe de 2,040484 € procede aplicar no sólo la reducción del 5% sino también la reducción del 50% que se establece en el apartado tercero de dicho texto legal.

Procede la acumulación de los descuentos interpretando con los criterios generales previstos en el artículo 3.1 del Código Civil, tanto por lo dispuesto en la exposición de motivos del Real Decreto 1612/2011 como por la propia literalidad del número 2.1 del arancel.

Por ello, solicita que se tenga por impugnada la minuta y sobre el límite aplicado de 24,04 euros se descuente la bonificación del 50 por 100 y el descuento adicional del 5 por 100, ambos con carácter adicional y acumulativo.

II

Don Eduardo Bravo Romero, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 2, remite informe de 4 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 7 de junio de 2013.

En dicho escrito, el Registrador se remite a los criterios expresados en la Resolución de 2 de octubre de 2012, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en la que se afirma el carácter irreductible del mínimo arancelario de 24,04 euros. Si tras aplicar las bonificaciones del 5% del número 2.1 del arancel y la del 50% para las Administraciones Públicas del número 2.3 se obtienen unos honorarios inferiores a 24,04 €, éstos deberán reconducirse a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Asimismo, debe tenerse en cuenta que esta cantidad mínima ha sido reconocida en numerosas ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando se ha tenido que pronunciar sobre la materia.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de junio de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de septiembre de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y señala que no se han aplicado las reducciones previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras la redacción del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Bravo Romero, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 2, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito 17 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de octubre de 2013, el Registrador manifiesta que se remite al informe enviado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1

del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la inmatriculación de una finca a favor del Estado, en virtud de Certificación Administrativa, y por el procedimiento establecido en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en

el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484.»

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente

consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no

exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares,

varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Benavente.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de junio de 2013, don....., Delegado de Eco-

nomía y Hacienda en Zamora, impugna la factura número 1807 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Benavente, por importe de 360,17 euros.

La parte recurrente señala en su escrito que se impugna la factura por inaplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Sobre el límite cuantitativo de 24,040484 € hay que aplicar la rebaja del 5% precitado. Las rebajas arancelarias se aplican con carácter adicional a los demás descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en los aranceles registradles que se calculen sobre la base que se indica en esta norma.

Al arancel global aplicable regulado en el número 2 que prevé un importe mínimo de 24,040484 € y al que le resulta de aplicación la rebaja del 55 del importe del arancel a percibir por el Registrador, le resulta además de aplicación el descuento del 50% previsto para la Administración estatal en el apartado 3 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, siendo ambos descuentos cumulativos.

II

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Benavente, remite informe de 5 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 7 de junio de 2013.

En dicho escrito, la Registradora expone que el motivo de impugnación radica en la inaplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, al límite cuantitativo de 24,040484 €. El recurrente manifiesta el carácter acumulativo del descuento del 5% con la bonificación del 50% solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, junto con la bonificación del 50% del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Sin embargo, manifiesta que el arancel ha sido aplicado correctamente y de manera acumulada el descuento del 5% con la bonificación del 50% fijando un importe mínimo, en todo caso de 24,040484 € por inscripción prevista en el artículo 2.º del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y según la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, la expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras, según el artículo 3.1 del Código Civil. Este es el criterio mantenido por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de junio de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 21 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 1 de julio de 2013, el recurrente se reafirma en el contenido de su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de octubre de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y solicita que se rectifique la minuta, practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 y la bonificación del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 al importe del arancel global de 24,040484 euros.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Benavente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de

la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la inmatriculación de ocho fincas a favor del Estado, en virtud de Certificación Administrativa, y por el procedimiento establecido en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del Arancel a cada una de las fincas de valor inferior a 6.010,13; esto es 24,040484 euros.

En una de ellas de valor 32.104,50 se aplica el número 2.3, a lo que se añade la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y 1612/2011 de 14 de noviembre. Por lo que la minutación de esta finca no es objeto de recurso.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente.»

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del Arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –Dirección General de los Registros y del Notariado– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Tal cantidad respecto de cada una de las fincas inmatriculadas.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Toro.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de junio de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, impugna la factura número 323 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Toro, por importe de 33,06 euros.

La parte recurrente señala en su escrito que se impugna la factura por inaplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Sobre el límite cuantitativo de 24,040484 € hay que aplicar la rebaja del 5% precitado. Las rebajas arancelarias se aplican con carácter adicional a los demás descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en los aranceles registradles que se calculen sobre la base que se indica en esta norma.

Al arancel global aplicable regulado en el número 2 que prevé un importe mínimo de 24,040484 € y al que le resulta de aplicación la rebaja del 55 del importe del arancel a percibir por el Registrador, le resulta además de aplicación el descuento del 50% previsto para la Administración estatal en el apartado 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, siendo ambos descuentos cumulativos.

II

Don Germán Gómez Gacto, Registrador de la Propiedad de Toro, remite informe de 17 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 3 de junio de 2013.

En dicho escrito el Registrador señala:

1. Se ha aplicado el número 2.3 del arancel que implica una reducción del 50%, siendo ésta acumulable con la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, pero respetando el mínimo legal de 24 € de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que establece que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».
2. En el presente caso, se ha aplicado la cantidad mínima legal de 24 €. No se discute el carácter cumulativo de la reducción del 50% y la del 5%; pero debe afirmarse que tales reducciones se aplican respetando dicho mínimo legal. Como resulta directamente del mencionado Real Decreto 1612/2011.
3. Todo lo expuesto es acorde con resoluciones del Colegio de Registradores como las de 22 de mayo de 2012 o 16 de octubre de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 11 de junio de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 21 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 1 de julio de 2013, el recurrente se reafirma en el contenido de su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de octubre de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y solicita que se rectifique la minuta, practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 y la bonificación del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 al importe del arancel global de 24,040484 euros.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Toro, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la rectificación de la descripción y linderos de una finca inscrita favor del Estado, en virtud de Certificación Administrativa.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de clari-

dad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición

legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo

que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la

novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de junio de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, impugna la factura número 1775, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importe de 1.751,95 €.

En dicho escrito el recurrente manifiesta que se impugnan las minutas relacionadas por inaplicación de la reducción de un 5% prevista en el artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, en materia de aranceles registrales. Interesa además tener en cuenta el contenido del número 2.3 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, que prevé una bonificación de un 50% a favor de las Administraciones Públicas.

Entiende el recurrente que en el supuesto de aplicación del número 2.3 hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar, opera la reducción del 5% sobre el número 2.1; después habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de un 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto 1612/2011.

Finalmente, señala que debe suprimirse en la factura el arancel 3.1 de cancelación por anotaciones preventivas, o mención a censos, por ser un concepto innecesario, extinguidas por caducidad.

II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remite informe de 19 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 24 de junio de 2013.

En dicho informe manifiesta que la minuta se ha realizado aplicando el criterio dictado en numerosas resoluciones dictadas por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores desde la entrada en vigor del Real Decreto 1612/2011, en recursos de honorarios planteados por la Agencia Tributaria. Cita Resoluciones de 13 de noviembre de 2012 y 9 de enero de 2013, que disponen que la mencionada norma «debe necesariamente interpretarse conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de 3 de junio de 1990 o de 20 de septiembre de 2004) que a todos los derechos arancelarios derivados de la aplicación de cualquier apartado del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad se le debe aplicar una bonificación del 5% sobre su importe, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 8/2012, de 20 de mayo debiendo, en todo caso, respe-

tarse la cuantía mínima que él mismo reconoce de 24,04 euros por cada finca o derecho que el propio Real Decreto reitera expresamente y consagra como nuevo párrafo adicional».

Respecto a las anotaciones preventivas canceladas por caducidad, existen numerosas resoluciones, tanto de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores como de la Dirección General de los Registros y del Notariado que disponen que el Arancel debe aplicarse sobre los asientos realmente realizados, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 353.3, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso se han tenido que cancelar 10 anotaciones preventivas de embargo caducadas, aplicándose el arancel con un mínimo de 24,04 euros en aplicación del mínimo arancelario y sobre una base mínima de 1 euro. Sin embargo, al tratarse de una cuestión dudosa no hay inconveniente en modificar la minuta propuesta devengando cada cancelación el 50% del número 2, es decir, 12,02 euros.

Respecto a los mencionados censos, también se han cancelado en 6 fincas, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, mediante nota marginal, aplicando el número 3.1 del arancel y con el mínimo de 12, 02 euros, sobre una base mínima de 1 euro.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de junio de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 12 de julio de 2013, el recurrente se ratifica en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2013.

En dicho escrito señala que no se han aplicado las reducciones del 5% y del 50% previstas en los apartados 1 y 3 del número 2 del Real Decreto 1427/1989.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2013, la Registradora se reitera en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 Euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la cancelación de la inscripción de dominio a favor del Estado, respecto de 53 fincas.

La cancelación se practica a instancia de la Delegación de Economía y Hacienda, porque a la vista de Informes de la Gerencia Territorial del Catastro, se deduce la imposibilidad de identificación de las fincas.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del arancel, esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente Real Decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes

en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto.2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, o –como en el caso presente-su cancelación, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Séptimo. Otros conceptos: cancelación de anotaciones preventivas y de menciones.

Se minutan también 10 cancelaciones de sendas anotaciones preventivas, y 6 cancelaciones de menciones.

En la Resolución de la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, se estimó parcialmente el recurso, en cuanto a las cancelaciones de anotaciones preventivas por caducidad, entendiendo que procedía aplicar el número 3.1 del arancel.

Este extremo ha sido aceptado por la Registradora de la Propiedad y no ha sido objeto de impugnación en el recurso de apelación ante esta Dirección General.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Benavente.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de julio de 2013, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, impugna la factura número 2139, girada por el Registro de la Propiedad de Benavente, por importe de 78,13 euros.

La parte recurrente señala en su escrito que se impugna la factura por inaplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Sobre el límite cuantitativo de 24,040484 € hay que aplicar la rebaja del 5% precitado. Las rebajas arancelarias se aplican con carácter adicional a los demás descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en los aranceles registradles que se calculen sobre la base que se indica en esta norma.

Al arancel global aplicable regulado en el número 2 que prevé un importe mínimo de 24,040484 € y al que le resulta de aplicación la rebaja del 55 del importe del arancel a percibir por el Registrador, le resulta además de aplicación el descuento del 50% previsto para la Administración estatal en el apartado 3 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, siendo ambos descuentos cumulativos.

II

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Benavente, remite informe de 2 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 4 de julio de 2013.

En dicho escrito, la Registradora expone que el motivo de impugnación radica en la inaplicación de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, al límite cuantitativo de 24,040484 €. El recurrente manifiesta el carácter acumulativo del descuento del 5% con la bonificación del 50% solicitando que se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, junto con la bonificación del 50% del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989.

Sin embargo, manifiesta que el arancel ha sido aplicado correctamente y de manera acumulada el descuento del 5% con la bonificación del 50% fijando un importe mínimo, en todo caso de 24,040484 € por inscripción prevista en el artículo 2.º del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y según la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, la expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras, según el artículo 3.1 del Código Civil. Este es el criterio mantenido por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 11 de julio de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 18 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 23 de julio de 2013, el recurrente se reafirma en el contenido de su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de octubre de 2013.

En dicho escrito reitera las argumentaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores, con motivo de la impugnación de la minuta y solicita que se rectifique la minuta, practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 y la bonificación del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 al importe del arancel global de 24,040484 euros.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Benavente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Segundo. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente se impugna una minuta, que corresponde a la inmatriculación de una finca a favor del Estado, en virtud de Certificación Administrativa, y por el procedimiento establecido en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria. La finca radica en dos términos municipales.

Se formula la minuta aplicando el mínimo del Arancel a cada una de las dos inscripciones de la finca, correspondientes a cada uno de los términos municipales; esto es 24,040484 euros.

Tercero. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Cuarto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del Arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Quinto. Mínimo arancelario.

Quinto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Quinto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…».

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Quinto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el

arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Quinto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Sexto. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del Arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Tal cantidad respecto de cada una de las inscripciones de inmatriculación de cada una de las dos parcelas radicantes en los dos términos municipales.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 1 de abril de 2014 (20.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Ávila, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Regis-

tradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Ávila núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de marzo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de mayo de 2013, doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Ávila, impugna las facturas con número 946 a 953, giradas por el Registro de la Propiedad de Ávila núm. 1, por importe de 36,06 € cada una de ellas.

En dicho escrito la recurrente considera que si las inscripciones traen causa de operaciones de concentración parcelaria, resulta de aplicación el arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

Asimismo, en todas las facturas se incluye el concepto «nota simple informativa» y en este sentido, debe tenerse en cuenta el criterio ya expuesto por la Dirección General del Patrimonio del Estado sobre la aplicación del artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

II

Don Jesús M.ª Jiménez Jiménez, Registrador de la Propiedad de Ávila núm. 1, remite informe de 19 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 22 de julio de 2013.

En dicho informe el Registrador manifiesta:

1. Respecto a la primera cuestión, por su propia denominación, el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, regula un arancel especial, para los derechos de los Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria, lo cual no es de aplicación al caso pues las inscripciones en este caso de recurso se solicitan por el Estado, a su favor, por el medio inmatriculador del artículo 206 de la Ley Hipotecaria y siendo título inscribible la certificación administrativa con los requisitos de este artículo citado, a diferencia de las inscripciones de concentración que se solicitan, como dice el propio Decreto, por Organismos de Concentración Parcelaria, se practican a favor de los distintos propietarios que forman parte y han aportado fincas al proceso de concentración, por título de concentración, como fincas de reemplazo, siendo el título inscribible el acta de reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria debidamente protocolizado en los términos que establece el hoy artículo 223 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero, y en idénticos términos se manifiesta el artículo 58 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de concentración parcelaria de Castilla y León.

En el presente caso, no siendo operaciones de concentración ni solicitarse por los Organismos de Concentración Parcelaria, procede la aplicación del arancel general aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, siendo obligado al pago, conforme a la norma octava, punto uno, de su anexo II, en este caso, el Estado.

Los requisitos exigibles en cuanto a calificación del título inscribible son totalmente distintos en caso de que el título inscribible presentado sea el acta de reorganización de la

propiedad de la zona de concentración, o que lo sea una certificación administrativa del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Por lo demás, tampoco son iguales los efectos y limitaciones de las inscripciones practicadas siendo el título inscribible el acta de reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria o siéndolo la certificación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria dado que, básicamente, en el primer caso estamos en presencia de inscripción, y en el caso del artículo 206 de la Ley Hipotecaria de un medio inmatriculador que causa un asiento de inmatriculación. Practicada inscripción por acta de reorganización no surtirá efecto respecto de terceros hasta transcurridos noventa días naturales a contar desde el siguiente al en que se extendió la inscripción, conforme al artículo 235.1.ª del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobado por Decreto 118/1973, de 12 de enero. Por el contrario, practicada inscripción conforme a lo solicitado por el recurrente por el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, esta inscripción queda sujeta por Ley, entre otras, a la limitación que establece el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

2. Respecto de la segunda cuestión objeto de recurso, el Registrador considera procedente la minutación de la nota simple pues la misma deriva de la aplicación directa del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la calificación positiva y despacho del título y sin que proceda la aplicación del artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas que alega el recurrente en su escrito, dado que dicho artículo impone un deber de colaboración de forma gratuita en los casos que el mismo precepto establece necesarios para la adecuada gestión o actualización del Inventario General, o para el ejercicio de las potestades del artículo 41 de la misma Ley citada, presupuestos estos que no se dan en el presente caso donde la expedición de la nota simple es fruto del cumplimiento directo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria citado como consecuencia de la rogación por el presentante para despachar el título presentado. El Registrador cita Resolución de 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de julio de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Ávila, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifiquen las minutas en relación tanto al arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, como en la gratuidad de la nota simple informativa.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 25 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos al Registro de la Propiedad de Ávila núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 1 de octubre de 2013, objeto ahora de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de las fincas.

En el caso que se trata en el presente expediente, se impugnan ocho minutas.

Cada una de ellas se refiere a la inscripción de una finca a favor del Estado, y si bien la inmatriculación se lleva a cabo a través del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, de sus respectivas inscripciones resulta: «Esta finca fue adjudicada como finca de reemplazo, según acta de reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria de Tornadizos -Ávila– el día 3 de noviembre de 2006, que fue protocolizado con fecha 20 de julio de 2007, figurando como de propietario desconocido. Se trata de un bien vacante, cuya propiedad correspondería a la Administración General del Estado, en virtud del artículo 17.1 de la Ley 33/2003…»

Tercero. Arancel aplicable.

El arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

Las de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Ávila, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 1 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 710, girada por el Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes, por importe de 230,32 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestruc-

turación de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Esther Sánchez Velilla, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (Vide art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera Caixabank, S.A., y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Esther Sánchez Velilla, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Salas de los Infantes, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2014, la Registradora ratifica lo manifestado en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos».

Y otra finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.»

El título de adquisición del dominio de las fincas es el de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 25 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 11 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros citadas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de

Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Caja de Ahorros Municipal de Burgos junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

En el caso presente, otras fincas ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposiciones siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de

Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria,

pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas».

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las

entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de agosto de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador

número 2013/A 1960, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 4, por importe de 704,97 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Nieves Ozamiz Fortis, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (Vide art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro Gene-

ral del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Nieves Ozamiz Fortis, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de diciembre de 2013, la Registradora ratifica lo manifestado en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición del dominio de las fincas es dación en pago de deudas.

Al expediente sólo se ha aportado, por parte de la Registradora de la Propiedad, la fotocopia de una de las fincas. No habiéndose alegado nada en contra, debe deducirse que el historial es semejante en las otras dos fincas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 5 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 8 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Cajas de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las cons-

trucciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011,

de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la Ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en representación de «Clínica Fisiopinar, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 14 de octubre de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 8 de octubre anterior por el Encargado del Registro Mercantil de Madrid, por el recurso interpuesto el 25 de abril de 2013 por doña....., en representación de «Clínica Fisiopinar, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada según factura número D/2013/38.547, de fecha 12 de abril de 2013.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 7 de mayo de 2013 y el del Colegio de Registradores de fecha 25 de julio de 2013.

La recurrente no presenta nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

La recurrente, tras indicar que recibió la factura impugnada el 12 de abril de 2013, que es el mismo día en que se produjo el despacho de la escritura, solicita que sea rectificada la factura por cuanto se hizo aplicación de la cantidad fija de 100 euros establecida en el artículo 5.1 Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, cuando debe aplicarse la cantidad de 40 euros por haberse cumplido en la constitución de la sociedad todos los requisitos establecidos en el artículo 5.2 del citado Real Decreto.

El Registrador considera improcedente la reforma de la minuta, para aplicar la cifra de 40 euros solicitada por la recurrente, en lugar de la de 100 euros que se aplicó, por cuanto los Estatutos establecidos en la escritura de constitución no se adaptan en su totalidad a los Estatutos-tipo aprobados por Orden JUS/3185/2010, al haberse introducido en el objeto social actividades no contempladas en dichos Estatutos-tipo, siendo de aplicación, por tanto, el artículo 5.1, pero no el artículo 5.2, del referido Real Decreto-ley 13/2010.

Por su parte, el informe del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España coincide con el Registrador al entender que, habiéndose introducido en el objeto social la actividad de «salones de belleza y fisioterapia», no mencionada en los Estatutos-tipo aprobados por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, falta uno de los requisitos exigidos por el Real Decreto-ley 13/2010 en el apartado 2 del artículo 5.º, cumpliéndose, no obstante, los exigidos en el apartado 1 del mismo artículo, por lo que es correcta la aplicación de la cifra de 100 euros consignada en la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011 («BOE» de 25 de mayo), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 12, 13 y 19 de junio de 2012 y 5 de julio de 2012.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada, al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto-ley 13/2010.

La factura impugnada comprende un único concepto: Constitución telemática (Real Decreto-ley 13/2010), 100 euros.

Tercero. Motivos de impugnación.

Concreta la recurrente en su escrito la impugnación en un único motivo: indebida aplicación de la cantidad fija de 100 euros establecida en el artículo 5.1 Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, cuando, a su juicio, es aplicable la cantidad de 40 euros del artículo 5.2 del citado Real Decreto-ley, por haberse cumplido todos los requisitos exigidos en dicha norma.

No tiene razón la recurrente. La cuestión a debatir es, únicamente, si se ha cumplido el requisito de que los estatutos sociales se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia (art. 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010).

Como resulta de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2011, rectificada por otra de 27 de mayo de 2011, en los términos expresados por Resoluciones de este Centro Direc-

tivo de 7 de marzo, 12, 13 y 19 de junio de 2012 y 5 de julio de 2012, la aplicación del artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010 exige, como condición indispensable, entre otras, la adopción por la sociedad que se constituye de un modelo de Estatutos aprobado por el Ministerio de Justicia, en este caso el aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, en su integridad, evitando toda discrepancia con el mismo, y sin más particularidades o especificaciones que las que el propio modelo requiere. Se trata con ello de hacer innecesaria una exhaustiva actividad de calificación por el registrador que haría de imposible cumplimiento el exiguo plazo de siete horas hábiles impuesto para la inscripción de la constitución de la sociedad.

En la escritura que motiva este recurso, se constituye una sociedad bajo unos estatutos que siguen en términos generales el modelo aprobado como estatutos-tipo por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, pero que se apartan de dicho modelo en cuanto a la determinación del objeto social, ya que, por un lado, en el apartado 2, se sustituye el epígrafe correspondiente de los estatutos-tipo («comercio al por mayor y al por menor») por otra actividad diferente («promoción, contratación, comercialización e intermediación de equipos y suministros de telefonía e internet») y, por otro, se añade, sin correspondencia con ningún epígrafe de los estatutos-tipo, una nueva actividad («salones de belleza y fisioterapia»).

La Instrucción de 18 de mayo de 2011 de este Centro Directivo, queriendo interpretar la referida Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, entendió que no cabe denegar los beneficios arancelarios previstos en el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010 por la inscripción de una sociedad que en sus Estatutos, adaptados al modelo aprobado por el Ministerio de Justicia, haya elegido uno o varios de los epígrafes de actividades mencionadas dentro del objeto social en el artículo 2.º del Real Decreto-ley 13/2010, aun cuando, además, haya incluido, con carácter estrictamente complementario, una referencia concreta a un tipo de productos o servicios que delimiten más específicamente la actividad de que se trate. Es decir, los Estatutos de la sociedad deben utilizar para definir el objeto social uno o varios de los epígrafes recogidos en el artículo 2.º de los Estatutos-tipo aprobados por la indicada Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, y pueden añadir, a continuación del epígrafe correspondiente, el tipo de producto o servicio que sirve para concretar la actividad que específicamente va a constituir el objeto social (por ejemplo, «comercio al por menor de productos de alimentación»), sin que por ello deje de entenderse cumplido el requisito de la adopción del modelo de Estatutos aprobado por el Ministerio de Justicia.

No es éste el caso de la escritura cuya inscripción ha motivado la factura impugnada: por un lado, uno de los epígrafes de los estatutos-tipo aprobados por la Orden del Ministerio de Justicia ha sido sustituido por una actividad distinta y, por otro, se ha añadido una nueva actividad sin correspondencia con epígrafe alguno de los estatutos-tipo.

En tales circunstancias, no puede entenderse cumplido el requisito de la adaptación de los estatutos sociales a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia exigido por el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010.

En cambio, sí se cumplen todos los requisitos para acogerse a los beneficios establecidos en el apartado 1 del mismo artículo, esto es una reducción arancelaria a la cantidad de 100 euros. Y así se ha girado la minuta impugnada, que es, por tanto correcta, en este punto.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en representación de «Clínica Fisiopinar, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (4.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 14 de octubre de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 8 de octubre anterior por el Encargado del Registro Mercantil de Madrid, por el recurso interpuesto el 31 de mayo de 2013 por don....., contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, con ocasión de la expedición de una nota simple informativa de una sociedad, según factura número P/2013/25.088, de fecha 16 de mayo de 2013.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 10 de junio de 2013 y el del Colegio de Registradores de fecha 23 de septiembre de 2013.

El recurrente no presenta nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 30 de mayo de 2013, muestra su disconformidad con el concepto recogido en la factura de «Búsqueda de datos. Núm. 24.2. Cantidad: 4. Honorarios: 1,502530 x 4 = 6,010120 euros.», por entender que su solicitud de información sobre situaciones especiales, respecto de las cuales se realiza la búsqueda de datos, es «en su caso» y, por tanto, cuando, como en este caso, no hay situaciones especiales, no procede aplicar el concepto. Además, solicita la puesta a disposición del público de un ejemplar completo del vigente arancel de los registradores mercantiles, con sus normas de aplicación y adicionales, y una tabla en que figuren los derechos correspondientes, con anuncio visible de tal circunstancia en la propia oficina.

El Registrador explica en su informe los medios por los que el Registro Mercantil de Madrid da cumplimiento a las obligaciones de información al usuario en materia arancelaria y las que, concretamente, se han cumplido con el recurrente, y justifica la aplicación del concepto de «Búsqueda de datos» hasta cinco veces (Diario, Cuentas, Baja Hacienda, Insolvencias, Fallidos), si bien, al haberse aplicado sólo cuatro veces, no cabe rectificar la factura por razón de la proscripción en nuestro Derecho de una *reformatio in peius*.

El informe del Colegio de Registradores, en cuanto al fondo del asunto, considera que para poder informar de la inexistencia de situaciones especiales siempre hay que realizar la búsqueda de datos correspondiente por lo que, aunque la búsqueda resulte negativa, es procedente su minutación arancelaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, 26 de marzo de 2012 y 31 de mayo de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la expedición de una nota simple informativa de una sociedad, en la que, entre otros

conceptos, figura el de «Búsqueda de datos» 4 veces, con lo que el recurrente no está conforme.

Tercero. Motivos de impugnación.

Concreta el recurrente en su escrito el motivo de impugnación en el hecho de que no se le ha dado información sobre situaciones especiales, por no existir, y, por tanto, no debe minutarse la «búsqueda de datos» por ese concepto cuatro veces. Además, solicita que se dé cumplimiento en el Registro Mercantil de Madrid a la obligación de facilitar información arancelaria legal y reglamentariamente prevista.

En el extremo recurrido, tal como lo plantea, no tiene razón el recurrente. El que la «búsqueda de datos» resulte negativa, no implica que la «búsqueda» no se haya efectuado. Precisamente, para poder informar de la existencia o inexistencia de una «situación especial» es siempre imprescindible la indagación en que la búsqueda consiste y se minutará por el núm. 24 del arancel de los Registradores Mercantiles.

Cuestión distinta es el alcance de la nota informativa misma respecto de las situaciones especiales, cuando se solicita la información sobre ellas, aunque se haga «en su caso». El «en su caso» de la solicitud va referido al concepto de «nota simple» en relación con las situaciones especiales, de modo que en la nota se harán constar las que existan o, en otro caso, se expresará su inexistencia. La minutación de la nota será distinta en uno y otro caso: cuando, por existir, se dé información de las existentes, se aplicará el núm. 22, una vez por cada asiento o circunstancia; cuando, por no existir, se exprese su inexistencia procederá aplicar el núm. 24, como nota negativa, por cada circunstancia o situación especial.

Ahora bien, como ha señalado este Centro Directivo en anteriores Resoluciones citadas en el Vistos, la búsqueda de datos sólo debe ser minutada dos veces: una vez por la realizada en el Libro de inscripciones, respecto de todas las circunstancias que han de reflejarse en la hoja registral (comprendiendo, por tanto, las relativas a Asientos pendientes, Cuentas, Baja Hacienda, Fallidos e Insolvencias, citadas por el registrador en su informe), y otra, en su caso, por la búsqueda en el Registro Público Concursal. Es decir, procedería minutar la búsqueda de datos por el núm. 24 del arancel dos veces, y no cinco, como sugiere el Registrador en su informe, ni 4, como se expresa en la factura impugnada.

En cuanto al cumplimiento por el Registro Mercantil de Madrid de la obligación de dar la debida información a los usuarios en materia arancelaria, que el recurrente pone en cuestión, no es materia a resolver en esta sede.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, que en el extremo impugnado debe ser rectificada.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (5.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Chris Lewis Investments, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 14 de octubre de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 8 de octubre anterior por el Encargado del Registro Mercantil de Madrid, por el recurso interpuesto el 15 de febrero de 2013 por don....., en representación de «Chris Lewis Investments, S.L.», contra la minuta de honorarios número D/2013/10.689, de fecha 30 de enero de 2013, derivada de la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

Al expediente se incorpora, junto al escrito del recurrente, el informe del Registrador Mercantil I de Madrid de fecha 19 de febrero de 2013 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 16 de septiembre de 2013.

Puestos de manifiesto al recurrente los informes del Registrador y del Colegio de Registradores, no ha presentado nuevas alegaciones.

II

El recurrente muestra su disconformidad con la cantidad resultante de aplicar las escalas del arancel de los Registradores Mercantiles.

Tanto el Registrador, en su informe, como el Colegio de Registradores, en el suyo, justifican la correcta aplicación del arancel.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación,

entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1998, 23 de abril de 1999, 2 de junio y 18 de julio de 2003, 30 y 31 de julio y 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo, 17 de mayo y 18 y 19 de diciembre y 26 de junio de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada y, en concreto, sobre la aplicación del número 5 del arancel.

Tercero. Motivos de la reclamación.

El recurrente concreta su reclamación en un extremo: la forma de aplicar el número 5 del arancel que, según manifiesta, para una sociedad con capital de 69.700 euros, comprendido entre 30.050,61 y 90.151,82 euros a cuyo tramo corresponde en la escala del arancel un porcentaje del 0,08%, daría una cantidad de 55,76 euros y no de 87,69 como se ha hecho constar en la minuta impugnada.

Tanto el Registrador en su informe como el Colegio de Registradores en el suyo sostienen que la minuta es correcta en el único extremo impugnado, teniendo en cuenta que en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada debe aplicarse el número 5 del arancel dos veces, una por la constitución misma y otra por la emisión y suscripción de las participaciones sociales, y teniendo en cuenta que la escala se aplica por tramos y con las reducciones arancelarias establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999, 6/2000, 8/2010 y Real Decreto 1612/2011.

No tiene razón el recurrente. Parece partir en su escrito de que el arancel de los Registradores Mercantiles impone que los honorarios correspondientes a la inscripción de la constitución de una sociedad se determinan aplicando a la base, constituida por el valor del capital de la sociedad, el porcentaje establecido en el número 5 del arancel para el tramo de la escala en el que se encuadra dicho valor.

Pero no es así. La escala variable en que se articula el número 5 del arancel se aplica por tramos, es decir, aplicando a cada tramo el porcentaje que para el

mismo se determina. Así, para un capital de 69.700 euros, como es el caso, se aplica la escala del modo siguiente: hasta 3.005,06 euros, 6,010121 euros; por lo que exceda y hasta 30.050, 61 euros, el 0,10%; por lo que exceda y hasta 69.700 euros, el 0,08%. En el caso del recurso, los honorarios devengados por el número 5 del arancel para un capital de 69.700 euros ascienden a 64,775183 euros, que, por las rebajas y bonificaciones arancelarias establecidas, se reduce a 43,846321 euros.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que por la inscripción de la constitución de sociedades, se aplica el número 5 del arancel dos veces, una, por la inscripción de la constitución en sí misma, y otra, por la emisión, suscripción y desembolso de las acciones o participaciones en que se divide el capital social, por las mismas razones por las que se hace igual aplicación doble del número 5 del arancel en la inscripción de los aumentos de capital (Resolución de 19 de diciembre de 2012 que recoge la doctrina sentada por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009). En el número 5 del arancel se distingue la constitución de la sociedad y la emisión y suscripción de títulos, y en el mismo se prevé una bonificación del cincuenta por ciento respecto de los derechos correspondientes al Estado y al antiguo Instituto Nacional de Industria que sólo puede hacerse efectiva si el número 5 se aplica una vez, globalmente, a la constitución de la sociedad por el importe del capital, y otra, por la suscripción de los títulos, teniendo en cuenta en este caso la condición del suscriptor.

Así se desprende también del desarrollo técnico del procedimiento de constitución telemática de la Sociedad Nueva Empresa, establecido por el Ministerio de Industria conforme a lo dispuesto en el artículo 134 y disposición adicional octava de la Ley 2/1995, modificada por Ley 7/2003, en el que, a efectos de determinar los honorarios a percibir por la inscripción de la sociedad, se hace doble aplicación del número 5 del arancel de los Registradores Mercantiles.

En este caso, por tanto, para una sociedad con un capital de 69.700, el número 5 del arancel determina unos honorarios de 87,692642 euros, que es lo que se ha consignado en la minuta del Registro Mercantil de Madrid.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en representación de «Chris Lewis Investments, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (6.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Castilla Express, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 14 de octubre de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 8 de octubre anterior por el Encargado del Registro Mercantil de Madrid, por el recurso interpuesto el 17 de septiembre de 2012 por don....., en representación de «Castilla Express, S. A.», contra la minuta de honorarios número D/2012/87.347, de fecha 17 de septiembre de 2012, derivada de la inscripción de una escritura de concesión de poder.

Al expediente se incorpora, junto al escrito del recurrente, el informe del Registrador Mercantil XV de Madrid de fecha 21 de septiembre de 2012 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 5 de marzo de 2013.

Puestos de manifiesto al recurrente los informes del Registrador y del Colegio de Registradores, no ha presentado nuevas alegaciones.

II

El recurrente solicitó en su escrito la aplicación de la reducción del 30% de los honorarios registrales por haberse sobrepasado el plazo de quince días hábiles de inscripción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

El Registrador no considera procedente la rebaja solicitada por tres razones: el recurrente carece de interés legítimo en el asunto, al no ser el presentante, ni el administrador de la sociedad ni el apoderado; el Registrador se encontraba de licencia desde el 2 al 27 de agosto y su personal se encontraban de vacaciones; el resto del personal del Registro estuvo dedicado al depósito de cuentas anuales.

El Colegio de Registradores, por su parte, considera que no se ha interpuesto recurso alguno, ya que sólo se ha presentado una solicitud de reducción de honorarios y que, por esta razón, carece de relevancia la falta de interés legítimo del solicitante denunciada por el Registrador.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002

(«BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22, 23, 24, 25, 26, 29 y 30 de septiembre, 1 y 2 de octubre y 15 de diciembre de 2003, 27 de marzo de 2012 y 27 de junio de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso y admisión del mismo.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios por la inscripción de un poder y, en concreto, sobre la aplicación de la reducción de honorarios registrales por la inscripción practicada fuera del plazo legal.

Ante todo, el Registrador Mercantil de Madrid se opone a la admisión del recurso por falta de interés legítimo en el recurrente. El Colegio de Registradores, en su informe, entiende que no se ha interpuesto, propiamente, recurso alguno, sino que se ha solicitado una mera información.

Respecto a esta última cuestión, sin desconocer la razón del informe del Colegio de Registradores, lo cierto es que el Registrador Mercantil de Madrid ha entendido que, al no haber estimado la solicitud de reducción de honorarios planteada, procedía formar expediente como si se tratara de una impugnación de honorarios y, por tanto, no procede inadmitir el recurso por este motivo.

Tampoco procede la inadmisión por el motivo alegado por el Registrador, ya que, la falta de acreditación de interés legítimo debiera resolverse, por analogía con lo dispuesto para el recurso contra la calificación desfavorable en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, solicitando del recurrente la manifestación y acreditación necesarias en el plazo que dicho precepto permite.

Sin perjuicio de la obligación del Registrador de exigir tal acreditación, debe entrarse en el análisis del fondo del asunto.

Tercero. Motivos de la reclamación.

El recurrente solicita la aplicación de la reducción de honorarios prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 18.6 del Código de Comercio, en términos similares a los del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, establece una reducción de los aranceles de un treinta por ciento cuando la inscripción se realiza fuera de plazo. En este caso, presentada la escritura el 17 de agosto de 2012 y practicada la inscripción el 14 de septiembre de 2012, se ha superado el plazo legal para la práctica de la inscripción.

El Registrador no niega la evidencia, pero alega, como justificación de la no aplicación de la reducción arancelaria, encontrarse él mismo en situación de licencia reglamentaria y su personal, de vacaciones. Obviamente, tales razones no pueden servir de argumento para la inaplicación de la reducción arancelaria obligatoria, como ya tuvo ocasión de declarar este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en el Vistos. Es obligación del registrador, en su doble condición de funcionario público y profesional autónomo, proveer los medios necesarios para el cumplimiento estricto de su función en cualquier circunstancia, utilizando los instrumentos legales y reglamentarios para situaciones especiales, como la del período vacacional (registrador accidental, contratación de personal *ad hoc*, etc…).

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en representación de «Castilla Express, S. A.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, en cuanto a la reducción arancelaria solicitada, sin perjuicio del derecho y deber del Registrador Mercantil de Madrid de exigir la acreditación de la debida representación de la persona con la que haya que entender el trámite de rectificación de la factura impugnada en los términos acordados.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (7.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 14 de octubre de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 8 de octubre anterior por el Encargado del Registro Mercantil de Madrid, por el recurso interpuesto el 31 de mayo de 2013 por don....., contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, con ocasión de la expedición de una nota simple informativa de las cuentas anuales de una sociedad, según factura número P/2013/25.089, de fecha 16 de mayo de 2013.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 10 de junio de 2013 y el del Colegio de Registradores de fecha 23 de septiembre de 2013.

El recurrente no presenta nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 30 de mayo de 2013, muestra su disconformidad con el concepto recogido en la factura de «Nota simple informativa de un» (sic) en cantidad de nueve veces. Además, solicita la puesta a disposición del público de un ejemplar completo del vigente arancel de los Registradores Mercantiles, con sus normas de aplicación y adicionales, y una tabla en que figuren los derechos correspondientes, con anuncio visible de tal circunstancia en la propia oficina.

El Registrador explica en su informe los medios por los que el Registro Mercantil de Madrid da cumplimiento a las obligaciones de información al usuario en materia arancelaria y las que, concretamente, se han cumplido con el recurrente, y justifica la aplicación del concepto de «Nota simple informativa» hasta 11 veces, una por cada uno de los documentos que integran las cuentas anuales depositadas, si bien, habiéndose minutado sólo nueve veces, no procede una *reformatio in peius*.

El informe del Colegio de Registradores, en cuanto al fondo del asunto, considera que es correcta la factura por analogía con lo establecido para el depósito de las cuentas anuales en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, Instrucción de 26 de mayo de 1999 de este Centro Directivo y la Resolución de 31 de mayo de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2013 y 4 y 15 de noviembre de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la expedición de una nota simple informativa de las cuentas anuales de una sociedad,

en la que, entre otros conceptos, figura el de «Nota simple informativa de un» nueve veces, con lo que el recurrente no está conforme.

Tercero. Motivos de impugnación.

Concreta el recurrente en su escrito el motivo de impugnación en el hecho de que, si el arancel (núm. 22) establece los honorarios de las notas simples a razón de 0,601012 por asiento, y el depósito de las cuentas es objeto de un solo asiento, sólo habría de devengarse el núm. 22 una vez. No obstante, admite que, en todo caso, debería minutarse cinco veces, una por cada uno de los documentos que, como mínimo, han de depositarse formando parte de las cuentas anuales. Además, solicita que se dé cumplimiento en el Registro Mercantil de Madrid a la obligación de facilitar información arancelaria legal y reglamentariamente prevista.

Tanto el Registrador como el Colegio de Registradores consideran correcta la aplicación del núm. 22 del arancel, por la expedición de una nota simple informativa de cuentas anuales, una vez por cada documento depositado formando parte de las cuentas, invocando la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996 de aprobación del Reglamento del Registro Mercantil.

No tiene razón el recurrente. De hecho, viene a admitir la interpretación del Registrador de que el número 22 se aplique por el número de documentos que contienen las cuentas anuales, aunque discrepe del número de documentos que contienen.

La interpretación que sustenta la factura impugnada es la más conforme con la naturaleza del depósito de las cuentas. Con independencia de que éstas formen, jurídica y económicamente, una unidad y de que deban presentarse conjuntamente para su depósito, la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996 determina que se devengarán honorarios por cada uno de los documentos que las integran. Del mismo modo ha de interpretarse el núm. 22 del arancel de los Registradores Mercantiles en cuanto a la nota simple informativa de unas cuentas anuales, que habrá de aplicarse una vez por cada uno de los documentos de los que se suministre información en la nota expedida. Esto es así para todo supuesto de expedición de una nota simple relativa a un documento depositado en el Registro Mercantil o archivado en un legajo de obligatoria formación. En tales casos, el núm. 22 no podría aplicarse si hubiera que exigir la existencia de un asiento, pero es absolutamente razonable aplicarlo una vez por cada uno de los documentos depositados o archivados de los que se expida la información solicitada. Naturalmente, queda a voluntad del interesado limitar la solicitud de información a determinados documentos de los que formando parte de las cuentas anuales son objeto de depósito, sin extenderse a todos ellos. En tal caso, la aplicación del número 22 por este concepto se limitará al número de documentos de los que se haya solicitado la nota.

En cuanto al cumplimiento por el Registro Mercantil de Madrid de la obligación de dar la debida información a los usuarios en materia arancelaria, que el recurrente pone en cuestión, no es materia a resolver en esta sede.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, que en el extremo impugnado es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Montcada i Reixac.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura núm. 2013/A 2731, girada por el Registro de la Propiedad de Montcada i Reixac, por importe de 317,46 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Virginia Massana de Castro, Registradora de la Propiedad de Montcada i Reixac, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.»., la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica con Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.»., y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Virginia Massana de Castro, Registradora de la Propiedad de Montcada i Reixac, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de enero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad

Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.,» y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– «Si queda exenta de honorarios la transmisión previa de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse

aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 13.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura núm. 2013/A 1764, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 13, por importe de 386,01 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Beatriz Ortega Estero, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 13, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U., que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reite-

rando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Beatriz Ortega Estero, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 13, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que se reitera en el informe emitido con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla».

El título de adquisición fue el de cesión.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.». aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una única inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión univer-

sal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse

aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 60, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, por importe de 6.912,28 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Javier Francisco Anaya Revuelta, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 16 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique

sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Javier Francisco Anaya Revuelta, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2014, el Registrador ratifica las alegaciones manifestadas en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Grupo Alca, S.A.», seis por título de compensación, dos por título de división horizontal y una por título de compensación y venta.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

1.ª Una primera inscripción de Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S.A.»

2.ª Una segunda inscripción de Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segudo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S.A.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la primera fusión por el número 2.1 del arancel de los Registradores; con la reducción de 5%, como consecuencia del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S. A.», entre otras razones, porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las cons-

trucciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema finan-

ciero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos».

Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

2. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Grupo Alca, S.A.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.»

1. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Grupo Alca, S.A.», lo adquirió según las fincas, por los títulos de compensación, compensación y venta, y división horizontal.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas unas fincas a favor de una sociedad que no es entidad de crédito, por título de división horizontal, al practicar dos inscripciones de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades de crédito, cada una de las inscripciones devenga los honorarios que señala el número 2.1 del arancel, con la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo ni la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar por los fundamentos de derecho expresados el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Teguise.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de septiembre de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 1427 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Teguise, por importe de 152,79 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Javier Regúlez Luzardo, Registrador de la Propiedad de Teguise, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.»., la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de « Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Javier Regúlez Luzardo, Registrador de la Propiedad de Teguise, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 16 de agosto de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 16 de agosto de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Esta segunda inscripción no resulta de las notas simples que por fotocopia se incorporan al expediente, pero del Informe del Registrador resulta que es así.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca –la registral 19.663– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por título de compra, en fecha 10 de noviembre de 2005.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 16 de agosto de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la

totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 16 de agosto de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferentes Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y

por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja citada, –que adquirió la finca 19.663 por título de compra–, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que

hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito,

en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.». a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la reformatio in peius.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 8 de abril de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Majadahonda núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de octubre de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura con número de entrada 889/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Majadahonda núm. 2, por importe de 570,99 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Jorge García, Registradora de la Propiedad de Majadahonda núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.,» sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de las Mercedes Jorge García, Registradora de la Propiedad de Majadahonda núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que se reitera en las manifestaciones realizadas en el informe de 7 de octubre de 2013 y hace suyos los argumentos contenidos en la resolución desestimatoria de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del

sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 16 de mayo de 2006.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 19 de septiembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 19 de septiembre de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anóni-

mas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Transmisiones.

Todas las operaciones descritas deben considerarse como previas a la absorción de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» por «Buildingcenter, S.A.U.».

El elemento diferenciador en el caso presente es que la Caja citada adquirió las fincas por compra.

Sexto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la citada Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011

como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier

otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Undécimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.». a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel con la reducción del 5%.

En cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamiento expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de abril de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Hacienda Don Paco, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Murcia núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de mayo de 2013, con sello de la oficina de correos de 21 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de mayo de 2013, don....., en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Hacienda Don Paco, impugna factura número 1648 de la Serie C, girada por el Registro de la Propiedad de Murcia núm. 7, por importe de 174,77 €.

En dicho escrito manifiesta que su disconformidad radica en la interpretación del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario en relación a la cancelación de los asientos caducados. Esa parte, ante la notificación de las consecuencias económicas derivadas de la presentación un documento en el Registro en cuanto a la cancelación de las cargas caducadas, optó porque se despachase el documento presentado reservándose el derecho a impugnar los honorarios por la cancelación de cargas caducadas.

Entiende en este sentido que la Registradora puede optar por la cancelación de dichas cargas y la «limpieza del Registro» por su propio interés pero, en dicho caso, sin que esa parte tenga que soportar el coste económico que ello supone o bien, girar la correspondiente minuta de honorarios al titular de la finca, único beneficiado en la cancelación de cargas caducadas.

El hecho de que pueda «interesar» al titular de la finca, o al Registro de la Propiedad, la cancelación de cargas caducadas no puede hacerse valer frente a terceros que pretenden tomar una anotación preventiva de embargo sobre una finca y que nada tienen que ver con el iter de su titular registral.

A la vista del citado precepto cualquier cancelación debería ser facturada al titular registral pero no contra una persona que no tiene ningún interés en tales cancelaciones.

Esa parte entiende que el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario ha de ser interpretado en cuanto a que otorga al Registrador la posibilidad de cancelar las cargas caducadas,

siempre que se expida certificación o se presente documento del propio interesado de la finca y que la notificación que ha de hacer a cualquier otra persona que no sea el interesado, para que decida si quiere practicar las cancelaciones o no. Nada impide tomar anotación de embargo y dejar subsistentes las cargas caducadas y así se solicitó por escrito a la Registradora.

II

Doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, Registradora de la Propiedad de Murcia núm. 7, remite informe de fecha 18 de junio de 2013 y entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de junio de 2013.

En dicho informe manifiesta que la factura impugnada tiene fecha 10 de abril de 2013, fecha en que se paga, aunque las anotaciones practicadas son de 6 de marzo de 2013.

En escrito de 24 de abril de 2013, el recurrente solicita la devolución de las cantidades cobradas por cancelación de afección y cancelación de afección real, alegando que el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario sólo establece que se entenderá también solicitada la cancelación, pero que su representado a través del presentante del documento había hecho «constar expresamente por escrito al Registro con anterioridad a la emisión de la factura que desistían de la cancelación de cargas». Manifiesta que eso no es cierto. Al presentante se le notificó la cancelación de cargas y el importe de los honorarios correspondientes, al fax que había indicado en el recibo de presentación, con fecha 27 de febrero de 2013 y con resultado «OK». La presentante no manifestó ni por escrito, ni verbalmente su oposición a que se cancelaran las cargas y por ello el recurrente no aporta ninguna prueba.

Conforme al artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, al expedir una certificación o practicar cualquier asiento en una finca, el Registrador debe cancelar las cargas caducadas, si bien cuando solicita la certificación una persona distinta del titular registral o el asiento a practicar no es de inscripción, el Registrador ha de advertir al solicitante o presentante, antes del despacho, que éste dará lugar a la cancelación de cargas caducadas. Luego la cancelación es indiscutible, aunque estas personas tienen derecho a saberlo con antelación.

Una vez canceladas las cargas, este concepto, como los demás devengados, se facturan a la persona a cuyo favor se ha practicado el asiento.

Y en caso de no estar conforme, el recurso de honorarios debe interponerse por el interesado en los quince días hábiles siguientes a la notificación de la factura o a su entrega.

En el caso que nos ocupa:

1. Se advirtió a la presentante, doña....., previamente (27 de febrero de 2013), en el fax por ella suministrado en el recibo de presentación, según reporte con resultado «OK», que iban a cancelarse cargas caducadas y su importe.

2. Se despachó el mandamiento de embargo el 6 de marzo de 2013, practicándose las anotaciones preventivas de embargo B en las fincas 18.095 y 18.097 y se cancelaron la afección real de costes de urbanización que constaba en la inscripción 3.ª de la finca matriz de fecha 12 de noviembre de 2005, y las afecciones fiscales al margen de la inscripción 6.ª de la finca matriz, de 20 de julio de 2007, y al margen de las inscripciones 4.ª de las fincas, de 7 de febrero de 2008 y al margen de las inscripciones 5.ª de las fincas, de 18 de febrero de 2008.

3. Se ha expedido factura a nombre de Comunidad de Propietarios Hacienda Don Paco, que es la entidad a cuyo favor se han practicado las correspondientes anotaciones de embargo (norma octava del anexo II del arancel), que además está integrada por todos los

propietarios de las fincas resultantes de la matriz en la que se practican algunas de las cancelaciones, luego dichas cargas no le son ajenas.

4. El recurso de honorarios se ha interpuesto fuera de plazo, ya que el documento se despachó el 6 de marzo de 2013 y se notificó al presentante inmediatamente para su retirada y pago. No se recogió hasta el 10 de abril de 2013, fecha de cobro y también, en consecuencia, de la factura, pero el importe se sabía desde el 27 de febrero de 2013. El escrito de 24 de abril siguiente del señor de la Torre, no es un escrito de interposición de recurso, como se ve claramente de su comparación con el escrituro de recurso de 23 de mayo de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 10 de julio de 2013 se recibe en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito en el que se ratifica íntegramente los argumentos de sus anteriores escritos.

En cuanto a la extemporaneidad de la impugnación planteada por la Registradora muestra su total rechazo. El cómputo de quince días siguientes a la notificación o entrega, habrá de establecerse desde el 10 de abril de 2013, única fecha que consta como cierta a estos efectos.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Hacienda Don Paco, interpuso recurso de apelación en virtud de escrito de fecha 25 de septiembre de 2013, presentado en la Oficina de Correos de San Javier en fecha 26 de septiembre de 2013 y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de septiembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada no está conforme con la misma, reiterando los argumentos que fundamentaron el recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Por ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 29 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, Registradora de la Propiedad de Murcia núm. 7, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de octubre de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones en el mismo sentido que lo hizo en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículos 1, 238 y siguientes de la Ley Hipotecaria; artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; artículo 3.b, párrafo segundo, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal; 353.3 y 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 15 de marzo de 2001 (Sala de lo Contencioso-Administrativo-Sección 8.ª) y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Murcia de 30 de junio de 2001 (Sala de lo Contencioso-Administrativo-Sección 1.ª); así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 1996, 30 de abril de 1997, 13 de noviembre de 1997, 08 de julio de 1998, 10 de octubre de 1998, 29 de diciembre de 1998, 5 de marzo de 2002, 25 de octubre de 2002, 14 de octubre de 2005, 13 de marzo de 2008, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 22 de noviembre de 2010, 2 de agosto de 2012, 5 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la impugnación de los honorarios devengados como consecuencia de la cancelación por caducidad de seis notas

de afección fiscal, así como de la afección real al pago de los gastos de urbanización que grava la finca matriz en que se integran como elementos privativos de división horizontal aquellas otras sobre las que se practica el correspondiente asiento registral.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Cancelación de cargas caducadas.

En primer término, es preciso tener en cuenta que si bien es cierto que la caducidad se produce *ope legis* por el mero transcurso del plazo de tiempo señalado en la Ley, respecto de las operaciones registrales rige el principio de rogación –que es uno de los principios básicos de nuestro sistema hipotecario– por lo que el Registrador sólo podrá proceder a la cancelación de asientos caducados:

– bien a instancia de parte (en concreto, del titular del inmueble o derecho real afectado), con independencia de que a su vez se solicite o no la extensión de cualquier otro asiento registral;

– o bien, de oficio, en los supuestos en que se solicite la expedición de certificación o la práctica de cualquier otro asiento con relación a la finca registral de que se trate, hipótesis a que alude, entre otros, el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, según el cual «las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo (…)».

En estos supuestos de cancelación de oficio de una carga caducada, y a los efectos de determinar los honorarios devengados por las mismas, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– con carácter general, del artículo 589 del Reglamento Hipotecario resulta que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros (…)»;

– más concretamente, el artículo 591 del Reglamento Hipotecario establece que «cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por disposición legal se ordenare expresamente (…)».

Pues bien, interpretando los preceptos expuestos en los términos que resultan del artículo 3.1 del Código Civil, es obvio que el Registrador debe proceder a la cancelación de oficio de los asientos caducados en aquellos supuestos en que se proceda a la práctica de cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado, circunstancia que no queda sujeta a su libre albedrío (tal y como demuestra la expresión «darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas» empleada respectivamente por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario) sino que encuentra su fundamento en la necesidad de que el folio registral recoja la situación real de la finca, por lo que la cancelación de los asientos caducados ha de ser considerada como un efecto conexo e inseparable de la práctica de cualquier otro asiento en el mismo folio registral y que, por consiguiente, como tal operación registral, habrá de devengar los honorarios correspondientes *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario), todo ello sin perjuicio de que la práctica de tales asientos sea previamente advertida al obligado al pago de tales honorarios (que según resulta de la Norma Octava, apartado primero, del anexo II del arancel, será aquél a cuyo favor se anote inmediatamente el derecho o la persona que haya presentado el documento, presentante o solicitante): pues bien, en el supuesto que motiva esta resolución ha sido acreditada la realización de tal advertencia tanto en el formulario de entrada suscrito por la presentante como, una vez comprobadas las cargas que deben ser objeto de cancelación, mediante notificación a la misma de tales cargas caducadas y de los honorarios que se devengarían como consecuencia de tal operación, comunicación que ha sido realizada por fax (medio de comunicación expresamente admitido y señalado por la presentante en su formulario de entrada –*cfr.* art. 59.2.1.º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común-) y que reúne los requisitos exigidos en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (que señala que las notificaciones se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado) en la medida que consta acreditado en el expediente la realización de la notificación en el número de fax indicado, su recepción, así como la fecha y contenido del acto notificado, sin que por otro lado el presentante haya acreditado su oposición a la práctica de las correspondientes notas marginales de cancelación de dichas cargas caducadas.

Por tanto, es correcta la actuación de la Registradora al proceder a la cancelación de las cargas caducadas. A continuación, se procederá a analizar si es correcta o no la minutación realizada al efecto.

Tercero. Cancelación de notas de afección fiscal.

El cobro de la cancelación de notas de afección por transcurso de su plazo de duración de cinco años devengará un importe de 3,005061 euros por cada una de ellas, conforme al número 3.3 del arancel. Del presente expediente resulta lo siguiente:

– con relación a la finca matriz 16.187 se han cancelado dos notas de afección fiscal, ambas de fecha veinte de julio de dos mil siete, que constan al margen de su inscripción sexta;
– respecto a las fincas registrales 18.095 y 18.097 se han cancelado cuatro notas de afección fiscal (una al margen de la inscripción cuarta y otra al margen de la inscripción quinta de cada una de dichas fincas de fechas siete de febrero de dos mil ocho y dieciocho de febrero de dos mil ocho respectivamente).

Por tanto, habiendo sido canceladas seis notas de afección fiscal y devengándose 3,005061 euros por cada una de ellas, resultan unos honorarios por tal concepto ascendentes a 18,030366 euros, siendo por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Cuarto. Cancelación de afección real al pago de los gastos de urbanización.

En cuanto a la cancelación de la afección real al pago de los costes de urbanización, esta Dirección General de los Registros y del Notariado ya ha resuelto este tema en Resolución de 22 de noviembre de 2010 que dispone que tal concepto está motivado por la cancelación de las afecciones reales del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997. Estas afecciones reales cumplen una función de garantía pues con ellas se trata de garantizar el pago del saldo de la cuenta definitiva del proyecto de equidistribución y tienden, por tanto, a producir un efecto de aseguramiento de una obligación dineraria.

Pues bien, conforme al artículo 20 del citado Real Decreto, la afección caduca a los siete años de su fecha. Transcurrido dicho plazo, cuando sea procedente en los términos que resultan del Fundamento de Derecho Segundo, al practicarse la cancelación por nota marginal se minuta aplicando el número 3.1 del arancel –por ser una nota marginal de modificación jurídica–, precepto conforme al cual «Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50 por 100 de los derechos que correspondan por el número 2».

En el presente supuesto, y según resulta de la documentación incorporada al expediente, ha de tomarse en consideración lo siguiente:

A) En cuanto a la determinación de la base sobre la que debe aplicarse el arancel, no puede obviarse que las fincas registrales 18.095 y 18.097 del municipio de Murcia –Sección Sexta– (respecto de las cuales ha sido practicado el asiento registral que da lugar a la cancelación de las cargas caducadas) surgen por división horizontal de la finca matriz 16.187 del indicado municipio (gravada con la correspondiente afección real al pago de los gastos de urbanización del polígono incluido en la unidad de actuación –artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–), en la que se les atribuye una cuota de participación –*cfr.* artículo 3.b, párrafo segundo, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal– de 6,22% a finca registral 18.095 y de 6,34% a la finca registral 18.097: pues bien, atendiendo al criterio de proporcionalidad que debe regir la aplicación del arancel (en virtud del cual el arancel debe ser proporcional al valor de la finca o derecho –*cfr.* Resolución de 14 de octubre de 2005 y Normas Primera apartado 2 y Tercera del anexo II del arancel de los Registros de la Propiedad–) y tomando en consideración que tal afección real sobre la finca matriz 16.187 asciende a un importe de 199.498,18 euros, dado que los dos inmuebles respecto de los cuales se practica la anotación interesada representan un 12,56% de la finca matriz sobre la que se constituye dicha afección real –y atendiendo al citado principio de proporcionalidad–, la base sobre la que debe aplicarse el arancel ascenderá a un importe de 25.056,97 euros (equivalente a un 12,56% de 199.498,18 euros).

B) En cuanto a la forma de minutar la nota marginal practicada, sobre la base indicada (25.056,97 euros) se aplicará la escala del número 2 del arancel (lo que dará como resultado un importe ascendente a 57,372454 euros, que reducido en un 5% conforme al último párrafo de dicho número, ascenderá a 54,503831 euros), aplicándose a continuación lo dispuesto en número 3.1 del arancel (esto es, los honorarios ascenderán a un cincuenta por ciento del importe obtenido tras aplicar lo dispuesto en el número 2 del arancel), dando como resultado unos honorarios finales ascendentes a 27,251915 euros.

Asimismo, una vez se ha procedido a la cancelación de la indicada carga por caducidad (arts. 353 del Reglamento Hipotecario y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) y practicada la correspondiente nota marginal de modificación jurídica, la nota marginal que en su caso se practique en cada uno de las restantes elementos privativos de la división horizontal y en que se haga referencia a dicha cancelación no es sino una mera nota de referencia a una cancelación ya practicada –sin que en este punto puede hablarse de cancelaciones parciales de dichas cargas– y que, por tanto, no resultará minutable conforme al número 3.4 del arancel.

En conclusión, atendiendo al indicado principio de proporcionalidad, los honorarios que han de devengarse por la cancelación de la afección real al pago de los gastos de urbanización ascenderán, en el presente supuesto, a la cuantía de 27,251915 euros, debiendo rectificarse la minuta impugnada en tal sentido.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios Hacienda Don Paco, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de abril de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 28.

HECHOS

I

Por escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 28 con fecha 28 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de julio de 2013, doña....., impugna la factura 1780, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 28, por un importe de 68,15 €.

En su escrito la recurrente recoge literalmente la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en Instrucción de 31 de mayo de 2012, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, ha interpretado que en los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca en el momento de su cancelación; dado que en dicho momento el capital pendiente es cero, entiende que ésta ha de ser la base sobre la que aplicar el arancel. Sin embargo, en la citada minuta no se ha aplicado la citada Instrucción al considerar que el capital inscrito al que se refiere la norma ha de ser el inicialmente solicitado. A falta de un criterio jurisprudencial, la recurrente estima que resulta de aplicación la interpretación mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

II

Don Eduardo Cremades de la Rica, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 28, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de julio de 2013.

En su informe, el Registrador expone que mediante la escritura autorizada el día 16 de mayo de 2013 y presentada en el Registro el día 3 de junio de 2013, el representante de «Kutxabank» consintió la cancelación por pago de la hipoteca que gravaba la registral 2.891 de la sección 1.ª de ese Registro.

Practicada la cancelación registral, se emitió por el Registro la minuta de honorarios impugnada por la interesada. En dicha minuta, por importe total de 68,15 € se cobró la reducción de un 40% en la base imponible de 42.070,85 €, dando un importe de 25.242,41 €, tal y como establece la disposición arancelaria que cita la recurrente, siendo de confirmar los restantes conceptos incluidos en la referida minuta.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 23 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 25 de julio de 2013, la recurrente se ratifica en el contenido de su escrito inicial.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación en el Colegio de Registradores con fecha 30 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2013.

En su escrito la recurrente recoge el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y se refiere a las Resoluciones de este Centro Directivo de 11 de marzo de 2009, 20 de abril de 2010 o 31 de marzo de 211, entre otras, en las que se establece que las bonificaciones arancelarias para las cancelaciones de préstamos y créditos hipotecarios establecidas por la Ley 2/1994 no se limitan a las cancelaciones relacionadas con algún tipo de refinanciación, sino que se aplican a todas las cancelaciones hipotecarias y sin embargo, en la citada minuta, no se ha aplicado el arancel correspondiente a documentos sin cuantía.

Por ello, solicita la rectificación de la minuta y la devolución del exceso cobrado.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 8 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Cremades de la Rica, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 28, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013, el Registrador reitera la argumentación manifestada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la

Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

«Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha».

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura «ad literam» del Real Decreto-ley.

Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen

solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros.»

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y

no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de abril de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Roa.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de agosto de 2013, presentado en la Oficina de Correos el día 11 de septiembre de 2013, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 838, girada por el Registro de la Propiedad de Roa, por importe de 306,83 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Roa, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Roa, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que se ratifica en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de fusión por absorción.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue notificada con fecha 20 de agosto de 2013 según consta en el justificante de la transmisión del fax que se acompaña.
– El escrito de interposición del recurso fue presentado en la Oficina de Correos el día 11 de septiembre de 2013 y tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Roa el día 12 de septiembre de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009

consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción modificativa de préstamo hipotecario, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada en fecha 20 de agosto de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 11 de septiembre de 2013, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de abril de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de octubre de 2013, don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura núm. 2013/A 2115, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 16, por importe de 702,56 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Ángel Manzano Fernández, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 16, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la Resolución colegial se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel Manzano Fernández, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 16, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2014, el Registrador manifiesta que se ratifica en los términos del informe que remitió al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre sanea-

miento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquiridas por adjudicación.

Y dos fincas aparecen inscritas a favor de «Caixabank, S.A.» por título de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

«Banca Cívica, S.A.». aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En el caso de las fincas inscritas a favor de «Caixabank, S.A.», se produce una absorción intermedia de «Banca Cívica, S.A.» por parte de «Caixabank, S.A.» Respecto de esta absorción intermedia, el Registrador no la minutó, y no se hace cuestión de ello en el recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las

transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «sanea-

miento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la Ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcen-

ter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Lo mismo debe decirse, en el caso presente, de la aportación por parte de «Caixabank, S.A.» a favor de la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de abril de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de octubre de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 2128, girada por el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm. 2, por importe de 186,70 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector

financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis Jiménez Fernández, Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no

una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica con Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Jiménez Fernández, Registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014, el Registrador remite copia del informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caixabank, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 2 de octubre de 2013. En ella:

«Caixabank, S.A.», como operación previa a la absorción de «Banca Cívica, S.A.», aporta las tres fincas referidas a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Una segunda: de fecha 3 de octubre de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Caixabank, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Caixabank, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"».. Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012 ».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo

segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Caixabank, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2.103 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la Ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relaciona-

dos con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios por la aportación de bienes inmuebles de «Caixabank, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de abril de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Agustín del Guadalix.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura núm. 554, girada por el Registro de la Propiedad de San Agustín del Guadalix, por importe de 298,20 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Sofía Loreto Díaz Hernández, Registradora de la Propiedad de San Agustín del Guadalix, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que

«en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Sofía Loreto Díaz Hernández, Registradora de la Propiedad de San Agustín del Guadalix, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por dación en pago parcial de deuda.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a

la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en

parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la Ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudica-

dos o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de abril de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Parla núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de octubre de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2173 A, girada por el Registro de la Propiedad de Parla núm. 1, por importe de 205,26 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la

última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Belén Andújar Arias, Registradora de la Propiedad de Parla núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 11 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Belén Andújar Arias, Registradora de la Propiedad de Parla núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de febrero de 2014, la Registradora manifiesta que se reiteran las alegaciones formuladas en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 14 de septiembre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.», aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 4 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2.103 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en

parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudica-

dos o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercera. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de abril de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Mérida núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de octubre de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» impugna la factura/borrador número 2013/I 10.345, girada por el Registro de la Propiedad de Mérida núm. 1, por importe de 129,66 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis Ramírez López, Registrador de la Propiedad de Mérida núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que

«en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.»., por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre

saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Ramírez López, Registrador de la Propiedad de Mérida núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de abril de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.», aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 11 de abril de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"».. Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Residencial Tomiño Real, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero y 23 de abril de 2013, por las que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tui.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de febrero de 2011, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de febrero de 2011, don....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Residencial Tomiño Real, S. A.», impugna la fac-

tura número 1908 por importe de 2.913,35 euros, expedida por el Registro de la Propiedad de Tui.

El recurrente manifiesta que presentó en el Registro de la Propiedad de Tui una escritura otorgada al amparo de la Ley 2/94, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, que junto con la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, reducen los honorarios notariales y registrales en un 90%. Su contenido se limita a conceder, la entidad acreedora a la deudora, un aplazamiento de pago de la cuota de principal del préstamo que tenía que abonar el 2 de octubre de 2010 hasta el 1 de octubre de 2011, cuya cuota asciende a 73.250 euros. A esta base es a la que estima el recurrente que procede aplicar la tarifa de acuerdo con la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que con el fin de abaratar el servicio autoriza la constancia registral por nota marginal de la subrogación o novación.

Según la tesis del Registrador, dividida la hipoteca de un edificio entre las resultantes de la división horizontal surgen tantos derechos reales como fincas se contengan y por tanto las novaciones es preceptivo inscribirlas en las fincas gravadas, pero no dice cuál o cuáles son los preceptos que expresamente lo imponen.

Señala el recurrente que el derecho real de hipoteca sobre los distintos elementos no surge con la distribución del crédito. El derecho real se manifiesta con la hipoteca constituida sobre la casa en su conjunto, y en el folio registral de ésta es en donde se consigna por extenso todas y cada una de las condiciones del préstamo y de la hipoteca por imperativo del artículo 12 de la Ley Hipotecaria. En el folio de las demás, distribuido el crédito, se señala su responsabilidad individual y tipo de subasta, y respecto de las demás cláusulas y condiciones se remite a lasque constan en la extensa, para evitar repeticiones (art. 246 de la Ley Hipotecaria). Y si en estas inscripciones de texto reducido no se hace constar las cuotas y las fechas de amortización, con motivo de esta novación tampoco, al menos por inscripción.

Asimismo, se libró una nota simple informativa el 27 de octubre de 2010 con motivo de la presentación del documento y se abonó por «información registral», 510,72 euros. La nota se repite al despacharlo en 23 de diciembre siguiente y se percibe por ello 156,52 euros, que también impugna porque ni lo solicitaron ni en el documento inscrito se hace mención a cargas de clase alguna.

Así pues, si se entendiera que debe minutarse por el total principal reducido al 10%, cosa improbable, será por una sola vez y alcanzaría el coste a 282,71 euros propuestos por el Registrador más 6,01 euros por el asiento de presentación, excluyéndose los 156,52 euros cargados por una nota simple, duplicada.

Aunque en estrictos términos de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, se aplicará el arancel a la cantidad que se refiera el documentos (en este caso a 73.250 euros), reducida al 10% y por una sola vez.

II

Don Luis Solano Aguayo, Registrador de la Propiedad de Tui, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de marzo de 2011.

En dicho informe el Registrador manifiesta que parece que lo que el recurrente estima es que nos encontramos ante la hipoteca de un edificio, que recae sobre la totalidad del mismo, y sin que la misma se distribuya entre los diferentes pisos o locales en que se encuentra dividido, pero cuando tales pisos o locales se han inscrito como fincas independientes al amparo del artículo 396 del Código Civil, tal es la hipoteca que regula el artículo 218 del RH.

En efecto, la hipoteca primitiva sobre el edificio, una vez inscrita la división horizontal del mismo, se ha distribuido entre los pisos o locales independientes, que han pasado a

responder de las cantidades que se han reflejado en el cuadro que obra en el expediente. Ese cuadro, que refleja las cantidades del principal pendiente coincide totalmente con las que recogen las fotocopias de las operaciones realizadas, y en el que se expresan asimismo los honorarios correspondientes a cada operación registral.

En lo relativo a las notas simples informativas que se minutan el Registrador señala que ignora el recurrente que la operación den ovación es una modificación de un préstamo hipotecario cuyo titular es Caixa de Aforros de Vigo, Ourense e Pontevedra, que es la destinataria de tales notas, y en cuya virtud queda informada de la actual situación del derecho real del que es titular. El hecho de que la acreedora estipule que los gastos son a cargo de la deudora, no significa que dicha información no sea necesaria para ella.

Además, en este caso existe una discordancia entre el título presentado y el Registro, ya que la escritura incluye la novación en fincas que han sido liberadas de la hipoteca, y en las cuales no es posible practicar la inscripción solicitada. Por tanto existe claramente la discordancia a que se refiere el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que exige la información por nota simple.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., para que alegase cuanto estimara conveniente.

Don....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Residencial Tomiño Real, S. A.», remite escrito de alegaciones que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 17 de marzo de 2011.

En dicho escrito el recurrente se ratifica en el contenido del recurso y señala, con relación a las alegaciones del Registrador lo siguiente:

No existe nueva cuota mensual a satisfacer. La que se debía abonar el 2 de octubre de 2010 se aplaza su pago hasta el 1 de octubre de 2011.

Reitera que en cuanto a las inscripciones, a su juicio, existe una inscripción principal, llamada extensa en términos registrales en la que constan todas las cláusulas inscribibles, relativas al contrato de préstamo hipotecario y en ese folio se recogerán todas y cada una de las modificaciones. La prórroga carece de suficiente envergadura para provocar, necesariamente, la inscripción en cada uno de los folios de los pisos y locales independientes, y si no la tiene y además en ninguno de ellos, salvo en el de la extensa, se publica el dato que ahora se modifica, tampoco ahora se debe publicar porque no se modifica el contenido de la anterior.

Finalmente y con relación a las notas simples informativas, manifiesta que la razón de la información (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria) no puede ser otra que la discordancia, si existe, sea desconocida por otorgante interesado. Y la acreedora no precisa de una información de su derecho que ya conoce. Por eso, en la escritura, ni hace referencia a cargas, ni precisa, ni interesa nota simple. El conocimiento se desprende del expositivo II de la escritura inscrita cuyos honorarios causan esta reclamación.

IV

Por Resolución de 10 de mayo de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Residencial Tomiño Real, S. A.», mediante escrito de 30 de mayo de 2011 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de junio de 2011, interpuso recurso de apelación. En dicho escrito alega:

En cuanto al fundamento de derecho segundo de la Resolución, manifiesta, de nuevo, que el contenido de la escritura se concreta a conceder la acreedora a la deudora aplazamiento de pago de la cuota global del importe total del crédito que ésta debía abonar el 2 de octubre de 2010, hasta el 1 de octubre de 2011, cuya cuota asciende a 73.250 euros.

La hipoteca, en garantía de un préstamo, se constituyó como un negocio único sobre el edificio en su conjunto, y una vez constituida la casa en régimen de propiedad horizontal, el importe garantizado se distribuyó entre las distintas entidades independientes. En la inscripción inicial de hipoteca única constan todas y cada una de las cláusulas y condiciones convenidas, entre las que se encuentran las fechas de pago de cada una de las cuotas, de acuerdo con los artículos 12, 245 y 246 de la Ley Hipotecaria que no se reiteran en las inscripciones concisas de distribución para evitar repeticiones, al estar relacionadas, todas, con la otra extensa.

No se constituyó hipoteca autónoma sobre cada uno de los pisos con cláusulas y condiciones especiales para cada uno de ellos. Y mientras no existan terceros funciona entre deudor y acreedor como si fuera solidaria, aún cuando se trate de aclarar por parte del Registrador y del Colegio, su error de mecánica registral señalando que hay tantas hipotecas como fincas en las que se distribuyó el primitivo crédito y que eso es lo que se ha inscrito con la distribución. Por ello, dicen también el Registrador y el Colegio que es preceptivo inscribir las novaciones en las fincas gravadas con la hipoteca distribuida que es lo que se ha hecho al inscribir la escritura de novación. Pues bien, manifiesta que las inscripciones practicadas son preceptivas, pero no se cita el precepto que lo dispone. Inscrito el aplazamiento de pago en el folio de la extensa, y a mayor abundamiento publicar el dato como referencia al margen de la inscripción de los demás pisos cumple, suficientemente, la finalidad ya que, la noticia, carece de suficiente entidad para provocar necesaria y preceptivamente la inscripción en cada uno de los folios y si no la tiene y además en ninguna de ellas se publica lo que ahora se modifica, tampoco ahora ha de publicarse por un asiento que no modifica el anterior.

Elegir, pues, la inscripción y no la nota marginal de referencia exenta de pago no es congruente con la ley que reduce los honorarios registrales y notariales con el fin de abaratar el servicio.

En cuanto al fundamento de derecho tercero de la Resolución el recurrente considera inaceptable que, para ampararse, se fundamente una discordancia entre el título presentado y el contenido del Registro porque la escritura incluye la novación en fincas que han sido liberadas. El acreedor conoce perfectamente las fincas que han sido liberadas porque fue él quien las liberó, y así lo hizo constar en los expositivos II y III de la escritura de novación. Por tanto, no es aplicable el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, no concurren las causas que apunta para expedir las notas simples y cobrarlas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en este Centro Directivo el día 24 de junio de 2011.

Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Luis Solano Aguayo, Registrador de la Propiedad de Tui, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de junio de 2011, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de junio de 2011, el Registrador se remite a los argumentos y fundamentación jurídica contenidos en la Resolución del Colegio de Registradores de 10 de mayo de 2011, que resolvía el recurso de impugnación de minuta objeto ahora de la apelación y hace una serie de consideraciones que ya fueron objeto del informe remitido al Colegio de Registradores:

1.ª Aunque el recurrente estima que nos encontramos ante la hipoteca que regula el artículo 218 del Reglamento Hipotecario en el que la misma recae sobre el edifico en su conjunto, este no es el supuesto, sino el que regula el artículo 216 del Reglamento Hipotecario en el que la hipoteca se ha distribuido y cada nueva finca pasa a responder de diferentes cantidades por principal, intereses y costas.

2.ª En cuanto a la base sobre la que se aplica el arancel reduciéndola al diez por ciento del principal pendiente, aun el supuesto que el recurrente dice deba ser aplicado, la base no es la nueva cuota a pagar por la modificación de la hipoteca, sino el capital pendiente de amortización que en este caso es de cinco millones doscientos sesenta y seis mil quinientos veinticinco euros.

3.ª Finalmente, y en cuanto a las notas simples informativas que se minutan, es de aplicación el artículo 19 bis del Reglamento Hipotecario dada la discordancia entre el título presentado y la realidad registral, pues en la escritura se incluyen indebidamente fincas que han sido liberadas de la hipoteca que se ha distribuido. Y en ese aspecto el Registrador no está de acuerdo con la Resolución del Colegio de Registradores, dado que son cincuenta y dos las notas y no cuarenta y siete por haberse expedido las cinco que se refieren a las fincas en las que la hipoteca no estaba vigente en aplicación del citado artículo del Reglamento Hipotecario, pues la escritura de modificación se refería a dichas fincas expresamente.

VIII

En virtud de Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012, se estima el recurso interpuesto por el interesado, se revoca la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 10 de mayo de 2011, y ordena la emisión de nueva minuta que contenga todos los requisitos formales, quedando en tal momento abierto nuevamente el plazo ordinario de impugnación.

IX

Posteriormente, en virtud de escrito de fecha 4 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de octubre

de 2012, don..... impugna la factura número 1.950 por importe de 1.540,79 euros, girada por el Registro de la Propiedad de Tui.

En su escrito, el recurrente señala la relación del presente recurso con el interpuesto en su día, y que tras una resolución de 10 de mayo de 2011, parcialmente estimatoria del Colegio de Registradores, determinó un recurso de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, resuelto estimatoriamente por Resolución de 2 de agosto de 2012 revocando la resolución del Colegio de Registradores, y ordenando al Registrador la confección de una nueva minuta que reuniese todos los requisitos formales, quedando abierto en tal momento para el interesado el plazo de impugnación.

Conforme a lo ordenado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en fecha 25 de septiembre de 2012 ha sido entregada por la Oficina Registral de Tui una nueva minuta sobre la que el recurrente manifiesta su disconformidad.

En cuanto al fondo, el recurrente reitera los argumentos en su día expuestos en sus escritos de recurso dirigidos al Registrador de la Propiedad de Tui, a la Junta del Colegio de Registradores y a la Dirección General de los Registros y del Notariado, a los que se remite con el objeto de no repetirlos.

A efectos arancelarios, no es factible equiparar la prórroga del abono de un plazo del préstamo con la cifra de capital pendiente de amortizar, que es la totalidad a que se refieren los artículos 8 y 10 de las leyes 2/1994 y 41/2007 sobre subrogación, novación o cancelación de hipoteca en los que quede una cifra pendiente de pago, o que la deuda sea cero; teniendo en cuenta que el rigor exige para la aplicación del arancel atenerse a la naturaleza jurídica de los conceptos y a la clase de asientos que la ley exige practicar cuando ya existe otro –la extensa– que comprende el dato reformado y no supone una modificación de circunstancias sustantivas, o no, obrantes en los folios de las demás entidades de la propiedad horizontal.

En cuanto a la constancia por inscripción, finca a finca, aquí existe un juicio personal, pero no se dan razones por las que se entiende que procede practicar la inscripción en cada uno de los folios de las entidades independientes, cuando las inscripciones se refieren a la creación, modificación o extinción de derechos reales y en este caso ni siquiera existe modificación del texto del asiento anterior.

La ley no deja al arbitrio del Registrador el asiento a practicar y no hay razón alguna de técnica ni de mecánica registral que dificulte o imposibilite que tras extender la inscripción en el folio de la extensa, se pongan notas de referencia al margen de las inscripciones de los pisos o locales independientes de la división horizontal, que surten los mismos efectos.

Según el recurrente, los artículos 8 de la Ley 2/1994 y 10 de la Ley 41/2007, aplicados según su previsión no autorizan a devengar más que 27,20 euros si se toma como base la cuota aplazada de pago (73.250 euros) o 283,076 € si se toma como base la cifra total del crédito (5.224.103 euros) reducidas en un 90% y NO 1.668,22 euros.

Al menos son tres las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre y 8 de noviembre de 1995 y 30 de noviembre de 1996 relacionadas con los honorarios devengados por inscripciones finca a finca en distribución de créditos hipotecarios sobre unas fincas resultantes de división horizontal quedando otras libres de cargas.

Según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado no son minutables las inscripciones de liberación de responsabilidad practicadas aunque en el folio conste el arrastre de cargas que afectan a la finca principal, de las que se liberan. Si se realizó una inscripción extensa en la finca matriz (que es donde figuraba inscrita la hipoteca) reflejando globalmente las fincas que quedaban libres, bastando con practicar una nota marginal de referencia en los folios de las fincas liberadas, y que conforme al número 3.4 del arancel, no devenga honorarios.

La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de noviembre de 1971 señala que la nota marginal, y no la inscripción, es el asiento adecuado para hacer constar en el registro de la Propiedad el cambio de nombre de la sociedad titular de las fincas. En la legislación hipotecaria, dice, se regulan diversas notas marginales que la doctrina denomina de modificación jurídica y que tienen por finalidad consignar registralmente hechos o circunstancias que alteran la situación jurídica registrada sin tener la trascendencia necesaria para motivar una nueva inscripción.

Por otra parte, la Sentencia n° 643 de 24 de junio de 2010 del Tribunal Superior de Justicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en Madrid, Sección 8.º, que confirma la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo, establece que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago, el capital pendiente –que se tomará como base para el cálculo del arancel– tenga valor cero, no impide subsumirlo en la previsión del apartado 1.a) del arancel en la medida de que dicho apartado es aplicable a la cancelación de todo derecho cuyo valor sea 0 a 6.010,12 euros, al que se le asigna un arancel de 24,04 euros, que ha de reducirse en un 90% resultando un importe de 2,40 euros, tal como ha determinado la resolución recurrida.

En el presente caso, se perciben 24,04 euros por cada una de las doce fincas cuya base es de 2.422 euros cada una y no 2,40 euros, tal y como informa tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado como el Tribunal Superior de Justicia. Además, se hace una distribución entre las fincas gravadas por el total del préstamo de la que la parte recurrente disiente.

Según el artículo 19 bis de la ley Hipotecaria que introdujo la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, si el estado registral de titularidad y cargas fuere discordante con el reflejado en el título, el registrador librará nota simple informativa; esto es, sólo cuando haya discordancia entre el título y el Registro, y no existe cuando en el título se expresa: «Que la parte prestataria procedió a la venta a terceros de varias fincas gravadas por el mencionado préstamo hipotecario, cancelándose en unos casos los préstamos que las gravaban y subrogándose en otros los compradores de dichos préstamos. Al amparo de la Ley 2/94 de 30 de marzo sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y en lo que respecto a aquellos préstamos que gravan fincas cuya titularidad continúa siendo de «Residencial Tomiño Real, S.L.», la cuales señala, las partes contratantes han acordado novar el préstamo…».

Se hace constar en la nota registral de despacho que se ha denegado la inscripción de la novación de hipoteca sobre dos fincas, la 22.832 y 22.833 incluidas en la relación por estar liberadas de la hipoteca que se nova en el precedente documento.

No existe tal discordancia por cuanto que la divergencia, si existe, fue anunciada en el documento a despachar. Tan sólo pudiera existir respecto de las fincas 22.832 y 22.833 y tan sólo de ellas, en su caso, correspondería expedir nota simple, pero no de las demás.

La distribución sólo actúa frente a terceros. El recurrente no estima que nos encontremos ante la hipoteca que regula el artículo 218 del Reglamento Hipotecario. El recurrente estima que de los artículos 120 y 121 de la Ley se deduce que la limitación o concesión sobre cada finca de la cantidad o parte de gravamen de que responde, sólo actúa a los efectos de terceros.

Luego, si con posterioridad a la hipoteca no se hubiera otorgado ninguna enajenación o gravamen, aquella limitación de responsabilidad hipotecaria queda inoperante entre los contratantes funcionando la hipoteca entre ellos como si fuera solidaria. La distribución es para garantía de terceros adquirentes; si éstos no existen, no hay razón para que dicha garantía funcione.

Don Luis Solano Aguayo, Registrador de la Propiedad de Tui, remite informe con fecha 19 de octubre de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de octubre de 2012.

En dicho escrito manifiesta, en primer lugar, que dada la fecha de la minuta recurrida, 25 de septiembre de 2012, y la fecha de entrada del recurso en el Colegio de Registradores, 10 de octubre de 2012, parece que el recurso está interpuesto en tiempo y forma.

En segundo lugar y para que no haya confusión por el número de las minutas, es preciso recordar que la minuta que se recurre en el momento presente es la que se ha emitido en sustitución de la 1.908, la cual ya fue recurrida ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que en resolución de 20 de mayo de 2011 estimó parcialmente el recurso en cuanto a cinco notas simples que no debían haber sido cobradas y rechazó el recurso en cuanto al fondo del asunto.

Tal resolución fue apelada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que en resolución de 2 de agosto de 2012, sin entrar en el fondo del asunto por razones de forma en la expedición de la minuta recurrida, ordenó la emisión de una nueva con los requisitos que a su juicio faltaban, y que es la que actualmente se recurre.

En opinión del Registrador, el recurso no alega nada nuevo en cuanto a los motivos que impulsan el mismo y que ya fueron calificados por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en su resolución de 10 de mayo de 2011.

Insiste de nuevo el recurrente en la indebida operación registral practicada por el Registrador en una escritura de novación de hipoteca que a su juicio debiera haberse practicado de forma distinta.

La realidad registral es la de una hipoteca sobre un edificio que se ha distribuido entre varios de los locales en que éste se ha dividido horizontalmente y no en una hipoteca no distribuida y que arrastraría tal carga a las fincas que han sido objeto de la división horizontal.

La operación registral, en el primer caso, es la de practicar tantas inscripciones como hipotecas existen en cada uno de los locales, conforme al artículo 119 de la Ley Hipotecaria, y en el segundo de los casos, la inscripción se practicaría en el folio del edificio haciendo constar la novación por nota al margen de cada uno de los locales.

Como se acredita con las fotocopias de las inscripciones practicadas, las inscripciones de novación se hicieron sobre las fincas distribuidas, considerando que hay tantas hipotecas como fincas objeto de división.

En cuanto a las bases sobre las que se han minutado los honorarios, y que parece que no se impugnan en cl recurso, se han obtenido aplicando al capital pendiente la reducción del 90% como exigen las Leyes 2/94 y 41/07.

XI

Don....., en nombre y representación de «Residencial Tomiño Real, S.L.» presenta escrito de alegaciones con fecha 19 de noviembre de 2012, que tuvo entrada en Correos en la misma fecha, como acredita el correspondiente sello, y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de noviembre de 2012.

En dicho escrito alega que el Registrador reitera que nos encontramos ante una hipoteca constituida sobre varias fincas por un solo crédito determinándose la cantidad o parte de gravamen de que cada una debe responder, conforme al artículo 119 de la Ley Hipotecaria y no ante una hipoteca no distribuida y que arrastraría tal carga a las fincas que han sido objeto de división horizontal.

El recurrente no discute este razonamiento. Expone que se trata de una finca hipotecada dividida en varias, que de acuerdo entre las partes se distribuyó el crédito entre ellas, según

el artículo 123 de la misma ley. Que exista una sola inscripción que recoge todas las circunstancias y en el folio de las demás llamadas concisas que recogen tan solo lo que disponen los artículos 245 y 246 de la Ley «... la parte del crédito de que responda cada una de las fincas y el valor que se les haya asignado para caso de subasta». El recurrente no entiende por qué el registrador añade ahora la fecha de pago de una cuota que consta en la extensa pero en la concisa no, no reforzando su teoría en algún precepto que le obligue. Sólo si la modificación afecta a estos valores (que no los varía) sería objeto de inscripción. Por eso, la parte recurrente no se pronuncia acerca de las bases particularizadas de que responde cada finca puestas al dorso de la minuta.

El Notario autorizante de la escritura la califica como documenta sin cuantía y cobra, por todo, 103,98 euros, y aquí si se toma como base el importe de la cuota aplazada de pago, 73.250 euros, que con la reducción del 90% alcanzaría unos honorarios registrales de 27,20 euros y si se toma la totalidad del crédito, 5.224.103 euros, reducidos al 10%, resultan unos honorarios de 282,71 euros.

XII

Por Resolución de 9 de enero de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España afirmó que «la cuestión de fondo planteada consiste en determinar los honorarios derivados de la inscripción de una escritura de modificación de préstamo hipotecario relativo a un edificio dividido en régimen de división horizontal. Se impugna igualmente el concepto de nota simple. Hay que señalar que la factura recurrida es una factura rectificativa de otra asimismo recurrida y que fue objeto de resolución por la Junta del Colegio de Registradores el 10 de mayo de 2011. Dicha resolución fue recurrida en apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, pronunciándose el Centro Directivo en Resolución de 2 de agosto de 2012 sobre cuestiones formales de la minuta recurrida y no así sobre el fondo del asunto. Se trata, por tanto, de una reiteración en la reclamación de los conceptos impugnados, no siendo oportuno un nuevo pronunciamiento sobre cuestiones ya resueltas en base al principio de *non bis in ídem,* puesto que la Dirección General de los Registros y del Notariado ya se ha pronunciado sobre la cuestión debatida».

En idéntico sentido se manifiesta la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en Resolución de 23 de abril de 2013.

XIII

Contra dichas Resoluciones don....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Residencial Tomiño Real, S.L.», mediante escrito de 20 de mayo de 2013 que fue presentado en la Oficina de Correos de Vigo en fecha 23 de mayo de 2013, y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 28 de mayo de 2013, interpuso recurso de apelación. En dicho escrito reitera los argumentos anteriormente expresados.

XIV

Este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que tiene entrada en este Centro Directivo el día 8 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso

fue resuelto con fecha 10 de mayo de 2011 y revisado con fecha 23 de abril de 2013, reiterándose en lo acordado en dicha fecha.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre; Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, de Medidas Urgentes de Liberalización e Incremento de la Competencia; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; la Instrucción de 14 de diciembre de 2001; la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Los artículos 3.1 y 1860 del Código Civil; 114, 115, 119, 122 y siguientes, 144 de la Ley Hipotecaria; 216, 217, 218, 220, 227 y 240 de su Reglamento; y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de la Sala de lo Contencioso Administrativo de 23 de enero de 1973, 16 de diciembre de 1982, 3 de junio de 1999 y de la Sala de lo Civil de 15 de marzo de 1983; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1992, 30 de septiembre de 1996, 13 de noviembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 23 de junio de 1997, 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997, 28 de enero de 1998, 29 de julio de 1999, 21 de septiembre de 1999, 9 de noviembre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 24 de enero de 2001, 26 de mayo de 2001, 14 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2001, 20 de febrero de 2002, 4 de marzo de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 10 de marzo de 2003, 15 de enero de 2004, 16 de marzo de 2004, 8 de enero de 2009, 12 de marzo de 2009, 29 y 30 de abril de 2009, 6, 7, 8 y 19 de mayo de 2009, 29 de octubre de 2009, 4 de noviembre de 2009, 30 de diciembre de 2009, 28 de enero de 2010, 20 de octubre de 2010, 22 de noviembre de 2010, 26 de enero de 2011, 29 de diciembre de 2011, 2 de agosto de 2012, 19 de noviembre de 2012; y las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Octava de 24 de junio de 2010 y de la Sección Sexta de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Cuestión de procedimiento.

Con anterioridad a cualquier Resolución, el Registrador de la Propiedad ya había reducido el número 2.2 del arancel de 2.752,92 euros a 1.668,22 euros.

Por Resolución del Subsecretario de fecha 2 de agosto de 2012, se resolvió estimar el recurso de apelación interpuesto, revocar la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y «ordenar al Registrador la confección de una nueva minuta que reúna todos los requisitos formales, quedando abierto en tal momento para el interesado el plazo ordinario de impugnación».

El Registrador emite informe en el que resulta la cantidad de 1.668,22 euros desglosada, sin que conste en el expediente la minuta que sustituye a la anterior.

Interpuesto recurso de impugnación de honorarios ante el Colegio de Registradores, éste resuelve lo que ha quedado expuesto en el apartado Hechos XII, por Acuerdo de fecha 9 de enero de 2013.

El Colegio de Registradores no ha entendido la esencia de esta segunda impugnación en el mismo procedimiento. La Resolución del Subsecretario de Justicia obligaba al Registrador a expedir la minuta en forma para poder conocer cómo se había aplicado el arancel. Y una vez reelaborada, resolver sobre el fondo.

Al no constar en el expediente la nueva minuta, esta Resolución resolverá sobre la forma y sobre el fondo.

Segundo. Objeto.

Con carácter previo debe hacerse constar que el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo determinar si el Registrador, en la confección de la minuta, ha actuado conforme a la normativa a arancelaria y su interpretación por esta Dirección General, quedando cualquier otra cuestión fuera del ámbito de este recurso.

Determinado lo anterior, cabe poner de manifiesto que el presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de novación de préstamo hipotecario inicialmente constituido sobre un edificio, posteriormente dividido en régimen de propiedad horizontal y habiéndose procedido a la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los distintos elementos privativos resultantes de la misma –siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios–, así como la base sobre la que debe aplicarse el arancel, la reducción procedente y la interpretación que ha de adoptarse en relación con el mínimo arancelario de 24,040484 euros; igualmente, se plantean cuáles son los requisitos formales que debe reunir la minuta, así como la procedencia de la minutación o no de notas marginales de afección fiscal y a la expedición –y minutación– de notas simples informativas con relación a cada una de las fincas hipotecadas en garantía del préstamo objeto de novación.

Tercero. Requisitos formales de la minuta.

En cuanto a los requisitos formales de la minuta, la norma quinta, párrafo segundo, del anexo II del arancel establece que «Los derechos devengados

por los Registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del arancel, la minuta, que irá firmada por el Registrador, deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación».

Las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de enero y 6 de abril de 1990 y la Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 de este Centro Directivo sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles establecen las circunstancias que inexcusablemente han de constar en las minutas, a saber: identificación del Registro y del Registrador, fecha y número de la minuta o borrador, identificación del interesado; asimismo, se expresará separadamente y con toda claridad cada uno de los conceptos por los que se hayan devengado derechos arancelarios con indicación del número de arancel aplicado, base aplicada, honorarios que comporta tal concepto y total de honorarios; también se expresarán la forma en que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel (valor declarado, valor fiscal…), los suplidos si los hubiere, así como la firma del Registrador, recurso que contra la minuta cabe y plazo para su impugnación.

Examinada la minuta recurrida se observa la falta de firma y de la debida claridad en la determinación de los conceptos minutados, por lo que tal y como se reseñó en la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 2 de agosto de 2012:

a) existe una cita incorrecta del Real Decreto de aprobación del arancel de los Registradores de la Propiedad, que no es el 42 de 1989, sino el 1427 de 1989; y no se publicó en el Boletín Oficial del Estado de 18 de noviembre sino en el de 28 de noviembre;

b) deben consignarse las rebajas aplicadas, como exige la disposición adicional Octava. Dos. 1 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo;

c) siendo varias las fincas afectadas por la inscripción, no procede que el concepto «novación» sea sólo uno, pues los conceptos, aunque sean iguales, han de consignarse finca por finca o derecho por derecho;

d) no procede que la base se haya globalizado, pues la minuta debe dar a conocer la base aplicada a cada finca para averiguar si las escalas fueron aplicadas correctamente y si se observó o no la reducción del 90% establecida por la Ley 2/1994, no considerándose subsanado este extremo por el escrito complementario incorporado al expediente, de fecha 11 de enero de 2011 (además sin firma del Registrador);

e) no se determina la forma de obtener el valor para el cálculo de la base;

f) la minuta no está firmada por el Registrador, en contra de lo establecido en la norma quinta, apartado 2, del anexo II del arancel, tanto en su redacción originaria, vigente al tiempo de la formulación de la minuta impugnada, como en la redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, vigente actualmente.

Por tanto, es precisa la rectificación de la minuta impugnada en el sentido indicado en la citada Resolución, reiterada en este punto.

Cuarto. Inmuebles respecto de los que debe minutarse la novación de hipoteca.

La primera de las cuestiones que plantea el recurrente consiste en determinar el o los inmuebles sobre los que debe minutarse la operación de novación de hipoteca que motiva el presente recurso de honorarios. Es cierto que la hipoteca fue constituida inicialmente sobre la finca registral 1686 del Ayuntamiento de A Guarda –inscripción duodécima– y posteriormente novada y/o ampliada sobre la misma –inscripciones decimoquinta a decimoséptima–, inmueble que fue objeto de división horizontal –inscripción decimoctava–, dando lugar a cincuenta y dos elementos privativos (fincas registrales 22.829 a 22.880 del municipio de A Guarda) y distribuyéndose la responsabilidad hipotecaria entre cuarenta y ocho de ellos, liberando de la misma a cuatro de dichos elementos privativos (fincas registrales 22.832, 22.833, 22.856 y 22.878 de A Guarda).

Pues bien, en aquellos casos en que se constituye hipoteca sobre la totalidad de un inmueble que posteriormente es objeto de división horizontal, no es necesaria la distribución de responsabilidad hipotecaria entre los elementos privativos resultantes de dicha división horizontal, supuesto en que resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 218 del Reglamento Hipotecario, en que se indica expresamente que «cuando los diferentes pisos o departamentos de una casa pertenezcan a diversos propietarios, conforme a lo establecido en el artículo 396 del Código Civil, podrán acordar los dueños de aquéllos la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca, sin que sea necesaria la previa distribución entre los pisos. Esta hipoteca se inscribirá en la forma siguiente: (…) b) Si la casa estuviera inscrita en su conjunto y, además e independientemente, lo estuvieren bajo número diferente, todos los pisos o departamentos de la misma, se hará una inscripción extensa de la hipoteca en el mismo número que tenga la casa en el Registro, e inscripciones concisas en el número que corresponda a cada piso».

Por consiguiente, en aquellos supuestos en que el inmueble hipotecado es objeto de división horizontal, la hipoteca constituida sobre el mismo se inscribirá extensamente en el folio de la finca matriz y de modo conciso en el folio correspondiente a cada uno de los elementos privativos, operación registral que tendrá lugar no sólo en caso de que no se proceda a la distribución de responsabilidad hipotecaria entre los elementos privativos resultantes de la división horizontal, sino también, y con mayor razón, en aquellos casos en que se ha procedido a la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre tales elementos privativos; y si esto es aplicable a los supuestos de constitución de hipoteca, lo mismo ha de entenderse respecto de los casos de novación de la misma, en que se practicará la inscripción correspondiente en el folio de todos aquellos inmuebles en que consta reflejada la hipoteca que es objeto de

novación, conforme al artículo 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento. En consonancia con ello:

– el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios establece en su párrafo segundo que «para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento»;

– por su parte, el número 2.1 del arancel indica que «por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas (…)».

En consecuencia, habiendo sido practicada una inscripción extensa en el folio de la finca matriz y una inscripción concisa por cada uno de los elementos privativos gravados con la hipoteca que es objeto de novación y que pertenecen a la deudora, es correcta la minutación de una inscripción de novación de hipoteca por cada una de las cuarenta y seis fincas registrales entre las que se ha distribuido la hipoteca que es objeto de novación, tal y como resulta de los preceptos citados, siendo por tanto correcta la actuación del registrador en este punto.

Quinto. Minutación de la novación de hipoteca.

Quinto. 1. Cuestiones previas.

En primer término, antes de proceder al análisis de las cuestiones planteadas en el recurso interpuesto –y para facilitar su comprensión–, han de ponerse de manifiesto dos cuestiones de carácter previo.

A) Normas aplicables. Período de vigencia.

Al tiempo de la Resolución del presente Recurso de Honorarios, se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Como expresa la Exposición de Motivos del citado Real Decreto-ley:

«Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras En definitiva, las medidas previstas en este real decreto-ley y, en concreto, las exigencias adicionales de provisiones, vienen a reforzar la solvencia del sector financiero y a sanear sus balances. Esto fortalecerá la credibilidad en nuestro sistema financiero en el actual contexto, lo que a su vez contribuirá a la estabilidad financiera no sólo en el sector, sino del con-

junto de la economía nacional Es por ello que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del Real Decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad».

De esta manera es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. La vigencia la define la propia norma, en su disposición adicional segunda in fine:

«Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

Y en su disposición final octava: «Entrada en vigor. El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".»

Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012; resulta evidente que tal norma sólo será aplicable a las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (disposición final octava); pero no a las practicadas con anterioridad a esa fecha. En cuanto a las inscripciones de novación practicadas con anterioridad al día 12 de mayo de 2012, el criterio aplicable es el que se expresará a continuación.

B) Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo. Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido... Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo... pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación...»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu. Así el artículo 3.1 del Código Civil:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, afirma: CDO.: «...según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 «atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.» del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947–y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–», teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que «si la justicia ha de administrarse recia y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal 6 del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad», ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual «únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso».

Tal carácter interpretativo es reconocido expresamente por las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012. Según la dicción literal de la primera de ellas:

«En resumen puede decirse que si bien el Real Decreto 1412/2011 al ser un Real Decreto y no una Ley carece de la jerarquía normativa propia de ésta

como lo es la 41/2007, sin embargo viene a ser un factor más a tener más en consideración para interpretar la norma en cuestión aplicable en el presente proceso y que confirma, en definitiva, el criterio expuesto, habiendo sido recurrido en casación por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España contra este Real Decreto haciendo particular incidencia en la expresión incluida en el artículo 2. Ap. 1 a la que nos hemos referido».

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. 2. Novación de hipoteca.

La cuestión presente es la forma de minutar el asiento de inscripción derivado de una escritura de novación modificativa de hipoteca, practicado –el asiento– con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 5612/2011, esto es, anterior al día 18 de noviembre de 2011 (disposición final segunda). Evidentemente las posteriores a tal fecha y anteriores al día 12 de mayo de 2012, se regirían por el Real Decreto 1612/2011; no por vía de interpretación, sino por aplicación del propio Real Decreto. En cualquiera de ambos casos, los criterios son los que se exponen a continuación.

No se oculta a este Centro Directivo que la minutación de la novación de las hipotecas ha sido objeto de controversias, incluso en esta Dirección General. Esto no obstante, a la vista de la naturaleza interpretativa del Real Decreto, resultan claros los criterios que se han de aplicar, en cumplimiento estricto de la norma. Dispone el número 2 g. del anexo 1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, según redacción dada por el Real Decreto 1612/2011:

«g. El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria.»

De la literalidad de tal precepto resulta:

– Base: El capital pendiente de amortizar reducido en un 90%. Esto es, evidentemente, la base estará constituida por el 10% del capital pendiente al tiempo de la inscripción de la novación modificativa. El capital pendiente es el declarado como tal en la Escritura de novación y, en su defecto, el capital inscrito. Por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca; excluyendo, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

– Número aplicable: El número aplicable es el 2.1 del arancel de los Registradores de la Propiedad, que es donde se ubica el apartado g, antes referido.

Por lo tanto, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Quinto. 3. Rebaja del 5%.

Una vez obtenido en la forma indicada el importe, se le aplicará una rebaja del 5%, según lo establecido en el último párrafo del número 2.1 del arancel de los Registradores de la Propiedad, siempre que la operación practicada lo haya sido a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, es decir a partir del día 25 de mayo, reducción plenamente aplicable al presente supuesto en que incluso la presentación del documento inscrito tuvo lugar con posterioridad a la entrada en vigor de dicha norma.

Quinto. 4. Mínimo aplicable en relación con cada finca o derecho.

La siguiente cuestión es si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo 1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que se prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil). Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989, La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real 8 Decreto-ley 6/2000,

de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros». Por fin, el Real Decreto 1612/2011 introduce, por congruencia de materia, un segundo inciso en el mismo párrafo que regulaba el tope máximo «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en este Centro Directivo y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de este Centro directivo de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y, entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros y en este punto debe darse la razón al Registrador. Las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 y de 27 de febrero de 2012, así lo reconocen expresamente.

Quinto. 5. Conclusión.

Como consecuencia de lo expuesto en los diversos apartados de este Fundamento de Derecho Cuarto, resulta que la novación de hipoteca debe minutarse tomando como base el diez por ciento del capital inscrito con relación a

cada una de las fincas entre las que se distribuyó la hipoteca (tal y como realiza el registrador, pues no ha sido declarado ni consta en los Libros del Registro capital pendiente de amortización); sobre dicha base se aplicará la escala del número 2, apartado primero, del arancel de los Registradores, y sobre el resultado obtenido se aplicará la reducción del cinco por ciento introducida en dicho número por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, sin que en ningún caso se devenguen unos honorarios inferiores a 24,040484 euros por cada finca o derecho. De este modo:

Finca registral	Capital inscrito	Base (10% capital)	Honorarios (incluida reducción del 5%)
22829	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22830	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22831	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22834	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22835	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22836	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22837	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22838	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22839	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22840	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22841	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22842	2.422,00 €	242,20 €	24,04 €
22843	187.342,00 €	18.734,20 €	43,99 €
22844	149.396,00 €	14.939,60 €	37,68 €
22845	212.576,00 €	21.257,60 €	48,19 €
22846	134.243,00 €	13.424,30 €	35,16 €
22847	88.509,00 €	8.850,90 €	27,56 €
22848	152.260,00 €	15.226,00 €	38,16 €
22849	145.073,00 €	14.507,30 €	36,97 €
22850	94.932,00 €	9.493,20 €	28,63 €
22851	162.630,00 €	16.263,00 €	39,88 €
22852	156.774,00 €	15.677,40 €	38,91 €
22853	218.602,00 €	21.860,20 €	49,19 €
22854	248.941,00 €	24.894,10 €	54,23 €
22855	159.758,00 €	15.975,80 €	39,41 €
22857	184.345,00 €	18.434,50 €	43,49 €
22858	172.952,00 €	17.295,20 €	41,60 €
22859	133.625,00 €	13.362,50 €	35,06 €
22860	197.850,00 €	19.785,00 €	45,74 €

Finca registral	Capital inscrito	Base (10% capital)	Honorarios (incluida reducción del 5%)
22862	125.128,00 €	12.512,80 €	33,65 €
22863	163.494,00 €	16.349,40 €	40,03 €
22864	178.984,00 €	17.898,40 €	42,60 €
22865	125.470,00 €	12.547,00 €	33,71 €
22866	169.427,00 €	16.942,70 €	41,01 €
22867	159.042,00 €	15.904,20 €	39,29 €
22868	114.015,00 €	11.401,50 €	31,80 €
22869	167.235,00 €	16.723,50 €	40,65 €
22870	140.640,00 €	14.064,00 €	36,23 €
22872	133.002,00 €	13.300,20 €	34,96 €
22873	78.359,00 €	7.835,90 €	25,87 €
22874	161.903,00 €	16.190,30 €	39,76 €
22875	90.488,00 €	9.048,80 €	27,89 €
22876	159.841,00 €	15.984,10 €	39,42 €
22877	148.100,00 €	14.810,00 €	37,47 €
22879	149.371,00 €	14.937,10 €	37,68 €
22880	130.642,00 €	13.064,20 €	34,57 €
	Total	1.588,93 €	

Por consiguiente, los honorarios devengados por la novación de hipoteca realizada ascienden a un importe total de 1.588,93 euros, debiendo el registrador rectificar la minuta impugnada en tal sentido.

Sexto. Notas de afección fiscal.

En cuanto a la minutación de la nota marginal de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, prevista en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, que el Registrador ha de extender de oficio en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito ha de tomarse en consideración que si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso y el arancel de

los Registradores se refiere expresamente a la nota de afección en garantía de débitos fiscales en el número 3.3., señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros.

Ahora bien, en el presente supuesto no se ha procedido a la extensión de notas marginales de afección fiscal como consecuencia de la práctica de las inscripciones correspondientes –según resulta de los historiales registrales de las fincas afectadas por el mismo que han sido incorporados a este expediente–, por lo que, como consecuencia de ello, no cabe minutar importe alguno por tal concepto, debiendo por tanto el Registrador rectificar la minuta impugnada en tal sentido.

Séptimo. Nota simple informativa.

En relación con la extensión y minutación de notas simples informativas respecto de cada una de las fincas afectadas por la novación de hipoteca, el actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título»: ahora bien, en el presente supuesto, las inscripciones practicadas no producen alteración alguna en la titularidad o cargas de las fincas afectadas por la misma (dado que, además, no se ha extendido nota de afección fiscal), por lo que existiendo únicamente divergencia en relación con las fincas registrales 22.832 y 22.833 del municipio de A Guarda (respecto de las que, además, no se ha podido practicar inscripción alguna, dado que fueron liberadas de la carga hipotecaria), no existe motivo que justifique la extensión de notas simples informativas derivadas de la inscripción del título ni, por consiguiente, la minutación de las mismas, debiendo por tanto el Registrador rectificar la minuta impugnada en tal sentido.

Por todo ello, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Residencial Tomiño Real, S. A.», contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de enero y 23 de abril de 2013; en los términos que resultan de los precedentes Fundamentos de Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el mismo día y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013, don....., impugna la factura número 525/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por importe de 559,92 euros.

En dicho escrito el recurrente manifiesta que ha recibido de la gestoría Garsa, por la tramitación legal de la compraventa e inscripción registral de 309 viviendas de protección oficial (VPO) promovidas por «VIMCORSA», la minuta de la de su propiedad. Impugna los siguientes conceptos:

Primero. La VPO de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en las mismas, cuando aquellas tienen unas superficies útiles, según escritura de 74,81 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida viviendas, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiesen resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso *c)* del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. La normativa del párrafo precedente pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por ese Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de Procedimiento Administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.
2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.
3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda de los recurrentes. La normativa transcrita en los hechos y fundamentos de derecho uno y dos, precedentes, ha de ser considerada expresamente en este fundamento tercero, tanto en relación con la exclusión de las superficies de los anejos (cochera y trastero) de las correspondientes a las propias viviendas para determinar que las superficies útiles de estas últimas son, evidentemente, inferiores a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en las minutas que ahora se impugnan que son los relativos a

una VPO de + 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de su vivienda ha incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con las minutas de las viviendas hacen constar.

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies útiles de cocheras y trasteros, anexos inseparables de ellas (28,10 útiles con elementos comunes+5,33 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles cada una de ellas por cuanto que los m^2 de cada cochera no son útiles. Los m2 útiles reales de las viviendas + cocheras (según medición) + trasteros, suman en total 89.92 m^2 (74,81+5,33+9,78 m^2).
2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, según el recurrente, el artículo 105 (Revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992 de Procedimiento Administrativo, conforme la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que al determinar el arancel aplicable a cada una de las compraventas, sumó a la superficie útil de las viviendas, la de sus correspondientes anejos, conforme a la superficie útil que constaba en la división horizontal así como la que se concretó en las escrituras de compraventa conforme a la cédula de calificación definitiva que figuraba testimoniada en ambos títulos, de la que resultaba que «en cuanto a la finca 74.105, a la que le corresponde la minuta 679/2013, tiene las siguientes superficies útiles: 70,90 m^2 a la vivienda, 28,10 m^2 la plazas de aparcamiento y 4,32 m^2 el trastero; y en cuanto a la finca 74.061, a la que le corresponde la minuta 527/2013, tiene las siguientes superficies útiles: 71,08 m^2 la vivienda, 28,10 m^2, la plaza de aparcamiento y 4,64 m^2 el trastero. En ambos casos la superficie útil global supera holgadamente los cien metros y tales superficies resultan inscritas en el Registro conforme a la cédula de calificación definitiva que se testimoniaba en los títulos.

Al minutar una compraventa de vivienda protegida en la que se transmiten como anejos una plaza de garaje y un trastero, es necesario decir que hay que sumar a la superficie de la vivienda, tanto la superficie del garaje como la del trastero, siguiendo la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, de 1 de octubre de 2003, de la que tienen conocimiento los recurrentes y en la que se afirma que resulta evidente para que sea posible la aplicación de la reducción del 50% del arancel previsto en el apartado 2 del artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, ya citada, deberá computarse conjuntamente las superficies de viviendas y anejos, porque en caso contrario resultaría imposible la aplicación del arancel reducido de VPO ya que siempre se aplicarían los topes establecidos».

La Dirección General de los Registros y del Notariado, elaboró una doctrina absolutamente constante y reiterada sobre la forma de aplicar el arancel registral a la primera transmisión de viviendas calificadas definitivamente como VPO de la que es representativa la Resolución de 19 de octubre de 1998, que dice: «Este Centro Directivo ha declarado también, que tratándose de transmisión de vivienda de más de 90 m^2 (computándose a estos

efectos no solo la superficie de la vivienda propiamente dicha, sino la de sus anejos individualizados tales como garajes, trasteros, terrazas, jardines, etc.) no se les aplican los topes de cuantía previstos (vid. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12/05/1986) sino la reducción del 50%, según prevé el número dos del artículo 8.º de la Ley 41/1980. En este sentido se pronuncian, entre otras la Resolución Circular de 24/02/1981 y las Resoluciones de 14/06/1982, 25/03/1983, 29/03/1983, 21/12/1983, 06/09/1984, 27/10/1986, 09/03/1987, 14/05/1987 y 26/07/1988»; y más recientemente las Resoluciones de 14 de octubre de 2005 y 26 de junio de 2006 y Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 4 de septiembre de 2007.

No existen razones suficientes para modificar la doctrina anterior, lo que se apoya en los siguientes argumentos: 1. El artículo 8.º de la Ley 41/80 no establece la aplicación de las cantidades fijas para el supuesto de primera transmisión de cualquier VPO que haya sido calificada como tal de conformidad con el Real Decreto 3148/1978. Si el legislador hubiera pretendido tal resultado, no cabe duda que lo hubiera manifestado con toda claridad sin acudir a fórmulas confusas. Por el contrario, la consecuencia lógica derivada de la conexión entre la regulación de las viviendas de protección oficial, según la cual no pueden existir viviendas de protección oficial de más de 90 m^2 útiles y los beneficios arancelarios que se determinan en función de que la vivienda tenga una superficie útil superior o inferior a dicha extensión superficial, es que el legislador está pensando precisamente en el caso de que a la vivienda le corresponda algún anejo que incremente sus superficie útil por encima de los noventa metros para disponer en ese caso la aplicación de las bonificaciones porcentuales en vez de las cantidades fijas. 2. Esta interpretación es perfectamente congruente con el artículo 2 del Real Decreto 3148/78. Dicho precepto reglamentario no podía, sin infringir el principio de jerarquía normativa, admitir que vivienda alguna de VPO tuviera una superficie útil superior a la expresada, razón por la cual se excluye del cómputo a los anejos citados en el Reglamento en orden a que su existencia no impida la concesión de la calificación de VPO ni a su adquiriente disfrutar de ayudas económicas personales pero solo a esos efectos. Se trata de una ficción reglamentaria con un ámbito de actuación acotado como lo demuestra que la superficie útil de los anejos sí compute a la hora de fijar el precio de venta, incrementando, dentro de ciertos límites, el que correspondería a la sola vivienda. Es decir, que la superficie de los anejos debe computarse a efectos de determinar el precio de venta de las viviendas, o lo que es lo mismo, la base para aplicar el arancel. Para lo único que no se tendrá en cuenta es para dos cuestiones: ni para la concesión de ayudas económicas personales, ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1. Y respecto de ésta, lo que pone de relieve es el significado que tiene ese artículo 2.º, que viene a reconocer la posibilidad de VPO de más de 90 m^2 computando sus anejos y cuya superficie conjunta sirve para determinar el precio con las consecuencias que esto conlleva. Que mediante la dicción de no tener en cuenta ese cómputo conjunto de superficies «para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo uno», evita que la vivienda no pueda adquirir la condición de VPO, pues según ese artículo uno, ha de tener «una superficie útil máxima de 90 m^2».

Siguiendo esto, a efectos del arancel si tras sumar la superficie útil de la vivienda más sus anejos el resultado es de 90 m^2 o menor, se aplicarán los topes fijos de 24,04 euros por vivienda, 6,01 euros por garaje y 3,01 euros por trastero establecidas en el Real Decreto 801/2005; y si el resultado es mayor a 90 metros cuadrados, como son los presentes casos, sobre la base del valor de las fincas, se aplican: la bonificación del 50% por VPO prevista en el apartado segundo del artículo 8 de la Ley 41/1980; la reducción del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999, de 6 de abril; la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto 1612/2011. En cuanto a la posibilidad de minutar independientemente los demás conceptos: la subrogación de hipoteca, derechos de tanteo y retracto y prohibición de dis-

poner, la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado reiteradamente declarando que son conceptos minutables separadamente. En cuanto a la subrogación, resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 4 de septiembre de 2007 y 27 de marzo de 2012 y en cuanto a los demás conceptos, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero de 1997, 1 de febrero de 2002, 30 de abril de 2002, y 4 de noviembre de 2002.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 25 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 26 de marzo de 2013, el recurrente indica:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Que debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992 (25-11) por infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevado a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Que, si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de Octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Sr. Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y no el del Ilmo. Sr. Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992 (16-11), confirme a la redacción dada al mismo tiempo por la Ley 4/1999.

Dado que las minutas de honorarios arancelarios han sido liquidados en base a la referida Sentencia, como VPO de + de 90 metros útiles, hacen un amplio análisis de la misma, manifestando que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador número 2 de Córdoba, y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando estas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, solo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad a todas luces, estimando ha de tratarse de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación con fecha 21 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 22 de febrero de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, aclarando que la minuta 525/2013 corresponde a la finca 74.067, que tiene las siguientes superficies útiles según constaba en Registro conforme a la división horizontal, escritura de compraventa y cédula de calificación definitiva: 75,22 metros cuadrados la vivienda, 28,10 m^2 la plaza de aparcamiento y 5,45 m^2 el trastero. Y en consecuencia, solicita se confirme el desistimiento del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículos 6, 19 bis, 26, 114, 115, 225, 226, 227, 230, 231 y 248.3 de la Ley Hipotecaria; artículos 39, 353.3, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda;

artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda; artículo 14 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; el artículo 122 del Real Decreto de 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, de medidas urgentes de liberalización e incremento de la competencia; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; artículos 39, 40.2, 44 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; artículo 15.2 del Real Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo; Plan Concertado de Vivienda y Suelo de 2008-2012, aprobado por el Real Decreto 395/2008, de 24 de junio; Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012; Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Ley 8/2012 de 30 de octubre; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 7 de junio de 2000; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja de 1 de marzo de 2003; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 4 de mayo de 2004; Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de este Centro Directivo de 13 de enero de 1982, 12 de mayo de 1986; 19 y 20 de septiembre de 1990, 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 8 de noviembre de 1995, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 3 de marzo de 1997, 18 de julio de 1997, 19 de octubre de 1998,16 de junio de 1999, 13 de julio de 1999, 29 de julio de 1999, 5 de octubre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 13 de abril de 2000, 3 de julio de 2000, 18 de julio de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002, 7 de mayo de 2002, 10 de marzo de 2003, 23 de junio de 2003, 14 de octubre de 2005, 26 de junio de 2006, 19 de enero de 2007, 22 de septiembre de 2009 y 19 de noviembre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados como consecuencia de la inscripción de una escritura de compraventa con

subrogación y modificación de hipoteca, así como el modo de aplicar las bonificaciones establecidas en relación con la realización de dichas operaciones respecto de la vivienda que ha obtenido la calificación definitiva de protegida.

Segundo. Cómputo de la superficie en las viviendas protegidas.

Segundo. 1. En el supuesto que motiva el presente expediente se ha procedido a la realización de determinadas operaciones respecto de la finca registral 74.067 del Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 (vivienda con garaje y trastero vinculados a la misma), adquirida por don..... Dicha finca registral forma parte de un edificio que ha obtenido la calificación definitiva de vivienda protegida, programa régimen general, en expediente número 14-PO-M-00-0037/08.

Segundo. 2. El objeto del presente recurso de apelación es, en primer lugar, la forma de computar la superficie en las viviendas protegidas a los efectos de aplicar el arancel.

En definitiva, el motivo de la impugnación de la minuta que culminó en el acuerdo recurrido es la inaplicación de los topes o cantidades fijas que para determinados casos prevé el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio y la disposición adicional 3.ª del Real Decreto de 801/2005 de 1 de julio, en la minuta de honorarios correspondiente a una escritura de compraventa de vivienda protegida; inaplicación que el Registrador y la Junta Directiva del Colegio de Registradores estiman correcta sobre la base de que es procedente incluir determinados anejos de la vivienda para el cómputo de la superficie útil a que hacen referencia las citadas normas.

Segundo. 3. Esta Dirección General ha mantenido dos posturas sucesivas y contrapuestas, sobre esta cuestión.

– La primera, hasta la entrada en vigor de la disposición adicional 7.ª del Real Decreto 1186/1998 de 12 de junio, consideraba procedente incluir la superficie de los anejos de que se trata para el cómputo del límite de 90 m² que sirve de referencia para la aplicación de unas y otras de las bonificaciones arancelarias previstas.

En este mismo sentido una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 1 de octubre de 2003.

– La segunda a partir de aquélla fecha, entiende que el citado límite de superficie ha de referirse únicamente a la vivienda propiamente dicha, sin computar a tal efecto la superficie de los anejos, puesto que las normas de que se trata ligan ya a un efecto arancelario concreto la existencia de aquéllos.

Segundo. 4. Es la segunda de las posturas indicadas la que procede mantener.

Segundo. 4.4 El artículo 37 del Real Decreto 6/2000, de 23 de junio, da nueva redacción al artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio. Dispone:

«37. Modificación de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda.

Se modifica el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 8.

1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad tendrán una reducción de un 50 por 100 de los derechos correspondientes, respectivamente, a escritura matriz, primera copia e inscripción de los actos de cuantía referentes a viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas. Se entenderán incluidos en dichos actos la adquisición del solar, las modificaciones hipotecarias de fincas, la declaración de obra nueva, la división horizontal, los préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente y, en general, todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación.

2. La primera transmisión o adjudicación, así como en su caso la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas gozará de la expresada reducción del 50 por 100 de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados devengarán exclusivamente y por todos los conceptos la cantidad de 9.991 pesetas como derechos del Notario y 3.996 como derechos del Registrador de la Propiedad. Para gozar de las bonificaciones a que se refiere este párrafo se precisará que sea la única vivienda del adquirente y se destine a su residencia habitual y permanente.

3. Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, los honorarios sujetos a los topes de 9.991 pesetas y 3.996 pesetas podrán incrementarse por todos los conceptos en 1.500 y 1.000 pesetas, respectivamente, en el caso del Notario y en 1.000 y 500 pesetas, respectivamente, en el caso del Registrador de la Propiedad.

Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el pago del precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en 4.995 pesetas en el caso del Notario y en 1.998 pesetas en el caso del Registrador de la Propiedad.

Lo dispuesto en este artículo pasará a formar parte de los respectivos aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y su revisión o modificación se acomodará, en todo caso, a las disposiciones vigentes en la materia.

4. Los beneficios a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de los que fueren más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.»

Segundo. 4.2 El artículo 2 párrafo segundo del Real Decreto 3148/1978, señala:

«Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1, de este Real Decreto. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de la vivienda.»

Segundo. 4.4 La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 7 de junio de 2000, establece:

«Al respecto, es preciso señalar que conforme a lo establecido en el artículo 1 del Real Decreto 3148/1978, se entiende por vivienda de protección oficial (VPO) la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado o por otros entes públicos territoriales que resulten competentes.

El artículo 2 del mismo Real Decreto determina que cuando en cumplimiento de lo dispuesto en las Ordenanzas que sean de aplicación, por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o venta de las viviendas; sin embargo no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1 del Real Decreto.

Dedúcese de lo expuesto que existe un concepto legal de "vivienda de superficie útil máxima de noventa metros cuadrados", que excluye del límite señalado la superficie útil del garaje cuando éste tenga la consideración de anejo inseparable de la vivienda, de modo que en la realidad material la suma de ambas superficies –vivienda y garaje– puede exceder de los noventa metros cuadrados sin que por ello la vivienda deje de ostentar dicho concepto legal.

En este sentido el artículo 8 de la Ley 41/1980 tomó en consideración tal tipo de vivienda –"cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadra-

dos" (por tanto, aunque los supere con el garaje, porque éste no se toma en cuenta para determinar aquella superficie máxima)– para establecer que en tal caso los honorarios se integraban exclusivamente por una cantidad fija (entonces 2.000 ptas.) con la posibilidad de incrementarse (en 1.000 ptas.) cuando se constituyera garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio del pago aplazado.»

Segundo. 4.4 La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 4 de mayo de 2004:

«Considerando que el segundo de los extremos objeto de debate se centra en si a efectos del devengo de derechos del Registrador por la inscripción de la vivienda de autos al incluirse en ella la superficie del garaje y trastero anejos a la misma se excedería la cifra de noventa metros cuadrados y por tanto sería de aplicar el primero de los supuestos del número 2 del artículo 8 de la Ley 41 de 5 de julio de 1980, de medidas de apoyo a la vivienda, en la forma redactada por la modificación operada en él por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6 de 23 de junio de 2000, de medidas de intensificación de la competencia que establece como tales derechos un 50 por 100 de los devengables reglamentariamente; y, por tanto, no el segundo de los supuestos en que la limitación de derechos a percibir en el caso por el Registrador se establece en una cifra fija por inscripción;

Y a tal respecto se señala en la demanda del Registrador recurrente que como el artículo 2 del Real Decreto 3148 de 10 de noviembre de 1978, solo excluye el cómputo de la superficie del garaje y trastero en las viviendas de protección oficial en la concesión de ayudas personales (que no es el caso) y para determinar la superficie máxima de la vivienda en cuanto a ser considerada o no como de protección oficial, por tanto, como de lo que se trata en el caso, no es de calificar la vivienda de oficial, sino de girar el arancel registral por su inscripción, se habría de encuadrar en el supuesto primero del número 2 del citado artículo 8 reformado del Real Decreto de 1980 que prevé una reducción del 50 por 100, general para todas las viviendas de protección oficial en la inscripción de la primera adquisición; para cuando sumada la superficie de la vivienda y los anexos se excedan los noventa metros cuadrados; pues, si ello no se rebasa es cuando en dicho número 2 se prevé el pago único de 3.996 pesetas por inscripción registral.

De otra forma, si no se computasen en su caso los anexos, expresa el demandante, no habría forma de aplicar nunca el primero de los supuestos de reducción sino que se aplicaría siempre el segundo, el de cifra fija, pues todas las viviendas de protección oficial no exceden nunca de noventa metros de superficie en virtud de disposición legal;

Y se añade en la demanda que ese fue hasta la resolución aquí recurrida el criterio de la Dirección General, sin que el referido Real Decreto-ley hubiese introducido modificación alguna a ese respecto en la normativa anterior; sino que simplemente añadió un número 3 en dicho precepto para aumentar la cifra

fija de derechos del Registrador cuando la vivienda llevase anexos, siempre dentro del supuesto segundo del número 2 de mención, es decir el caso de honorarios fijos, de modo que el supuesto primero de dicho número 2 permanecía intocado; y que, por tanto, la única interpretación factible para este supuesto sería el caso de las viviendas de esta clase que llevando anexos superasen la superficie de noventa metros cuadrados.

Considerando que se ha de reconocer el poco rigor alcanzado en cuanto a expresión idiomática en el contenido del número 2 del artículo 8 de la Ley 41 de 5 de julio de 1980 modificado por el artículo 37 del Decreto-ley 6 de 23 de junio de 2000 y comprensivo de dos supuestos para establecer los derechos del Registrador de la Propiedad en la inscripción de la primera transmisión o adjudicación de viviendas de protección oficial:

– El primero de dichos supuestos parece tener un alcance general a esta clase de viviendas al no hacer otra referencia que a la cuantía (el 50 por 100) de los derechos que en términos ordinarios correspondería percibir al citado profesional.

– y, el segundo supuesto, alude a las viviendas de protección oficial con superficie útil inferior a noventa metros cuadrados fijando para tales derechos una cantidad fija.

Ahora bien, si legalmente no puede la superficie de tales viviendas rebasar la indicada extensión (art. 1 del Real Decreto-ley de 31 de octubre de 1978) se tiene que estar indicando en la norma, que ahora se interpreta, que las viviendas de tal clase comprendidas en el primer supuesto son las que lleguen al máximo legal de tal superficie, pues las que no lo hicieren quedan claramente incardinadas en la letra del segundo –inferior a noventa metros cuadrados–;

Es esa una interpretación ajustada al texto, y puede decirse que también al espíritu, de una norma que se propone distinguir el mayor o el menor valor de lo que es objeto de la inscripción y en este segundo caso –las de menor valor– se establecen los derechos del Registrador en una cantidad fija que tal norma señala en concreto; por tanto, no parece necesario en principio traer a colación a efectos interpretativos la presencia o no de anexos inseparables (trasteros, garaje u otros) de tales viviendas, porque la norma en ese número 2 que se analiza está aludiendo exclusivamente a superficie útil, por lo que sería aventurado hacer extensiones en la interpretación de ese número para las que no se ofrece base alguna.

Es precisamente a virtud del Decreto-ley 6 de 23 de junio de 2000, sobre medidas urgentes de intensificación de la competencia cuando al ser modificado este analizado artículo 8 de la Ley 41 de 5 de julio de 1980, sobre medias urgentes de apoyo a la vivienda, para añadirle un número más, el 3, cuando se empieza a hablar de que cuando las viviendas de protección oficial llevasen vinculados anexos, los derechos de inscripción en el Registro fijados en cantidad determinada (es decir, las del segundo supuesto del número 2 del precepto) la cifra de los derechos de mención se incrementarían en una cifra algo superior.

Es pues, el texto de esta reforma el que viene a confirmar la interpretación antes expuesta, porque:

– en primer lugar, aumenta es de razón los derechos del Registrador señalados en cifra fija, cuando además de la vivienda se ha de aumentar la inscripción con los anexos a la misma; en cambio, no se aumentan esos derechos en los casos de viviendas de las del primer supuesto del número 2 del precepto, aun cuando aquéllas tuvieren anexos, porque lo devengable por el Registrador ya resulta razonable en cualquier caso al no establecerse una cifra concreta a percibir por él, puesto que será la mitad de lo que correspondería para una vivienda ordinaria;

– Y, en segundo lugar, se confirma la aludida interpretación, porque este número 3 del precepto solo alude a los anexos de las viviendas del segundo de los supuestos del número 2, con lo que una mención expresa para un supuesto ha de entenderse como en sentido negativo para el otro, en virtud del principio *inclusio unius, exclusio alterius.*

De ahí el acierto de la resolución de la Dirección General impugnada en el presente al cambiar de criterio en virtud de la mayor luz que ahora se proyecta sobre la situación al haberse añadido el número 3 de referencia.

Ahora bien, se ha de completar lo expuesto, con la indicación de que, precisamente como derivación de tal interpretación, en las viviendas a que se refiere el primero de los supuestos del número 2 –las de extensión máxima entre las de esa clase– en las que por clara expresión del mismo el Registrador percibía la mitad de los derechos que corresponderían respecto de una vivienda de carácter ordinario, se ha de entender que ello se hará sin restricción añadida alguna; es decir, que si esa vivienda de protección oficial de superficie máxima entre las de tal clase llevase anexos, también se computarán éstos como valor a efecto de calcular los derechos, lo mismo que se hace con las viviendas de carácter ordinario, aunque obviamente aplicando en aquellas otras la mitad de los derechos correspondientes.

Con ello no se está desnaturalizando la calificación de protección oficial, pues esas viviendas se califican de tales atendiendo a su superficie útil y nada más; precisamente el artículo 2 del Real Decreto 3148 de 10 de noviembre de 1978 manda computar esos anexos a las mismas en los casos de valorar en venta y en renta, y solo los excluye a efectos de la calificación de las mismas (o a los de percibir ayudas de carácter personal, supuesto que aquí no interesa).

Como consecuencia de todo lo cual, se está en el caso de confirmar la resolución en el presente recurrida puesto que al ser la superficie útil de la vivienda de autos –de 84,81 metros cuadrados– inferior a noventa metros cuadrados, entiende la Dirección General de los Registros que procede encuadrar los derechos de inscripción en los del supuesto segundo del número 2 del artículo 8 de referencia, aunque por llevar anexos de garaje y trasteros devengará la inscripción la cifra aumentada que señala el número 3 de dicho precepto.»

Segundo. 4.5 Y la disposición adicional octava del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre:

«Disposición adicional cuarta. Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.
b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.
b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente».

Segundo. 5. Conclusión.

En conclusión: el límite de superficie de 90 metros cuadrados, ha de referirse únicamente a la vivienda propiamente dicha, sin computar a tal efecto la superficie de los anejos, puesto que las normas establecen un efecto arancelario concreto a la existencia de aquéllos.

Ahora bien, en aplicación directa de lo que se acaba de transcribir de la disposición adicional octava del Real Decreto 2066/2008, y como ocurre en el caso presente, cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

Tercero. Compraventa.

Por todo lo expuesto, tratándose de la primera transmisión de una vivienda protegida, de superficie útil inferior a 90 metros cuadrados, el importe correspondiente a la minutación por la compraventa es 24,016444 euros.

Dándose la circunstancia de que la vivienda lleva vinculada en proyecto y registralmente una plaza de garaje y un trastero, corresponde minutar:

– 6,010121 euros por la plaza de garaje.
– 3,005061 euros, por el trastero.

Ello, evidentemente, aplicado en el caso presente a cada una de las minutas correspondiente a cada uno de los dos recurrentes, respectivamente.

No procede reducción o bonificación alguna a las citadas cantidades por dos razones. De un lado, por ser una cantidad fija, que por sí supone una bonificación. Y de otro, en lo referente a la vivienda, por constituir un mínimo como tiene declarado repetidamente esta Dirección General.

Por lo tanto, el Registrador deberá rectificar la minuta en el sentido indicado.

Cuarto. Subrogación en la hipoteca.

Cuarto. 1. Concepto minutable aunque no concurra el consentimiento del acreedor.

Como señala la Resolución de este Centro Directivo, entre otras, de 18 de julio de 1997:

«Por lo que se refiere al concepto subrogación de hipoteca debe, igualmente reiterarse la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual, en la adquisición de finca hipotecada asumiendo el comprador el débito garantizado y a la que no concurre el acreedor para prestar su consentimiento, además del cambio de titularidad de la finca hay un segundo concepto minutable, conforme al número 2.2 inciso primero del arancel, pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito. Modificación que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria, ya que el acreedor ve incrementadas las vías para realizar su derecho en el caso de falta de pago de la deuda garantizada y, así, podría ejercitar la acción real contra los bienes hipotecados, la acción personal contra el vendedor y la acción personal contra el comprador, que, tras su declaración de asumir la deuda y subrogarse en la obligación garantizada … no podría oponerse a ella por la doctrina de los actos propios.»

En definitiva la declaración del comprador al tiempo de la compra de una finca, de que se subroga en la hipoteca que grava la finca, aunque no preste su consentimiento el acreedor hipotecario, es un concepto minutable.

Cuarto. 2. Diferente tratamiento de los préstamos cualificados y no cualificados.

La bonificación derivada de la minutación aplicable a las Viviendas de Protección Oficial o Viviendas Protegidas, sólo estaría justificada si se acreditase el ser «préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente».

En apoyo de este criterio cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 13 de julio de 1999; que, si bien interpretando la norma antecedente de la que ahora se trata, establecía criterios absolutamente aplicables al caso presente.

En tal Resolución se hacía una interpretación de la bonificación entonces vigente: «en el caso de que la inscripción de hipoteca sea requisito imprescindible para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión», que perfectamente se puede trasladar a la ahora aplicable: ser «préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente»; y así acreditarlo.

Dice la Resolución:

«El objeto del presente recurso consiste en determinar cómo se ha de minutar la inscripción de hipoteca sobre 85 fincas que han obtenido la calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial, y que ha sido constituida por el promotor de las mismas.

B) Hipoteca: bonificación arancelaria.

En cuanto a la reducción aplicable a la constitución de hipoteca por el promotor sobre viviendas que tienen la calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial, el número 2.5 del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de V. P. O. establecidas por Ley, que no son otras que las recogidas en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda.

Por su parte la regla 6.ª de la Resolución Circular de 24 de febrero de 1981, sobre aplicabilidad del apartado primero del artículo 8 de la Ley 41/1980 a los préstamos hipotecarios, estableció que la reducción del cincuenta por ciento establecido en dicho precepto procede, solamente, en el caso de que la inscripción de hipoteca sea requisito imprescindible para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión, condición que no existe en el caso objeto de este recurso.

Esta Doctrina ha sido reiteradamente mantenida por esta Dirección General (Resolución de 27-03-1996) en la que se proclama:

1.º Que el obtener un préstamo hipotecario para la construcción de V. P. O. es una decisión personal del promotor de acuerdo con sus intereses económicos, que, por tanto, debe quedar al margen del proceso que se sigue en la construcción de viviendas y su posterior transmisión, pues evidentemente no tiene carácter de acto necesario como exige el texto legal.

2.º Que no existe obstáculo legal alguno, ni desde el punto de vista material ni desde el punto de vista de la legalidad, que se oponga a la posibilidad de construir y adquirir V. P. O. sin que medie préstamo hipotecario.

3.º Que los préstamos hipotecarios constituyen en la legislación simples estímulos a la construcción por las ventajas que reportan, y la conveniencia para el promotor de sus utilización no debe confundirse con las necesidades que exige el artículo 8.1.

4.º Que es doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia 23-07-1986) que las exenciones y reducciones o bonificaciones en materia arancelaria, como

en materia tributaria, son siempre de interpretación restrictiva o rigurosa, y que, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente.

Por lo tanto, es correcta la aplicación del número 2.2 del arancel que implica una reducción al 75% del número 2.1.

De redacción muy similar es la Resolución de 27 de marzo de 1996, referente a la inscripción de una hipoteca, constituida en garantía de un préstamo concedido al promotor y destinada a financiar la construcción de determinadas viviendas de protección oficial.

En el mismo sentido, aunque interpretando la norma entonces aplicable antecedente de la actual, la Resolución de 8 de noviembre de 1995:

«La reducción de derechos prevista para la inscripción de los actos de cuantía referente a las VPO no es aplicable a la inscripción de la hipoteca constituida sobre ellas,.... ya que solo las viviendas constituidas con préstamos del antes llamado Instituto Nacional de la Vivienda requieren la inscripción de la hipoteca para que la vivienda quede disponible para su primera transmisión. (Resoluciones de 23 de febrero de 1989 y 7 de junio de 1989).»

Cabe citar también las Resoluciones de 19 de septiembre de 1990, 3 de marzo de 1997 y 16 de junio de 1999.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2002 refiriéndose a una venta de VPO establece un criterio aún más estricto:

«La minuta es correcta por cuanto el préstamo no ha sido considerado ni tratado registralmente como cualificado. De la propia escritura, de conformidad con los artículos 3, 4 y 6 del Real Decreto 1186/98, resulta que queda pendiente su acreditación de préstamo cualificado a través de la oportuna Resolución Administrativa, lo que llevará consigo la correspondiente subsidiación de intereses. Además no se ha extendido la correspondiente nota marginal de prohibición de disponer que se precisaría en el caso de que el préstamo fuera cualificado.»

Por fin, las Resoluciones de 14 de octubre de 2005 y 26 de junio de 2006, de idéntico contenido, señalan:

«B) Viviendas protegidas: bonificación en la subrogación en el préstamo hipotecario (requisitos).

La segunda de las cuestiones debatidas se concreta en la falta de aplicación de la reducción del 50% a la subrogación del préstamo hipotecario, y ello porque no consta el carácter de cualificado del préstamo, cuestión que no cabe sino confirmar en la medida en la que tal y como ha reiterado esta Dirección General, y tal y como consta en la normativa fiscal, los beneficios son de apli-

cación estricta, y sólo procederá en aquellos supuestos en los que se den los requisitos previstos para ello (véase art. 11 de la Instrucción de este Centro Directivo de 22 de mayo de 2002, sobre conversión a euros de los aranceles, que no considera sometido reducción toda subrogación en préstamo hipotecario sobre vivienda de protección oficial, sino sólo "en su caso" el préstamo cualificado). En el presente recurso no se ha obtenido la calificación pertinente para el préstamo, por lo que no puede exigirse la aplicación del beneficio arancelario. Todo ello sin perjuicio del derecho a poder pedir la pertinente devolución en el supuesto de que se obtenga dicha calificación.»

El criterio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo, además de la ya citada, de 23 de enero de 1973 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

Cuarto. 3. Conclusión.

La subrogación pasiva en una hipoteca constituida sobre una Vivienda de Protección Oficial o una Vivienda Protegida, es minutable de la forma siguiente:

– En todo caso:

Se aplica el número 2.2 del arancel. Que implica una bonificación del 25%
Se aplica la bonificación del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000.
Se aplica la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo.

– Si no se trata de un préstamo cualificado:

Se aplica la bonificación del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999.
No se aplica la bonificación del 50% prevista en la Ley 41/1980 y en el Real Decreto 2066/2008.

– Si se trata de un préstamo cualificado:

No se aplica la bonificación del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999.
Se aplica la bonificación del 50% prevista en la Ley 41/1980 y en el Real Decreto 2066/2008.

En el presente caso, como indicaba la Resolución del Colegio de Registradores no procede aplicar la reducción del 50% prevista en la Ley 41/1980 de 5 de julio, dado que no consta el carácter cualificado del préstamo. No obstante, dada la prohibición de la reformatio in peius *(cfr.* art. 89.2 de la Ley 30/1992

de 26 de noviembre), procede mantener el importe que figura en la minuta impugnada.

Quinto. Otros conceptos minutables.

El recurrente plantea la improcedencia de la minutación de los asientos que se acaban de señalar, alegando que la disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008 dice «por todos los conceptos».

Este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto. Así en la Resolución de 22 de septiembre de 2009:

«La recurrente parte de un planteamiento erróneo al interpretar la expresión "por todos los conceptos" contenida en dichas normas y reclama que se reforme la minuta expedida puesto que, al tratarse de viviendas protegidas, no procede sino cobrar los conceptos correspondientes por su adquisición, pero no los demás conceptos cobrados.

Sin embargo, tal y como señala la Resolución del colegio aquí recurrida, debe entenderse que las cantidades fijas previstas "por todos los conceptos" para las viviendas de menos de 90 metros cuadrados implican que no pueden ser objeto de reducción alguna dada su condición de importe fijo o tope.

Conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario "los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel", habiendo declarado reiteradamente esta Dirección General (Resoluciones de 01-06-1990, 20-09-1990, 14-10-2005 y 26-06-2006) que los topes fijos no excluyen el devengo de los derechos arancelarios que corresponden por otros conceptos minutables incluidos en los títulos.

Tal es el supuesto del asiento de presentación, de los derechos de tanteo y retracto, prohibición de disponer, de la nota marginal de afección al impuesto y de la nota informativa, por lo que resulta en todo caso correcta su minutación.

Y según tiene declarado este Centro Directivo en Resolución de 19-10-1998, entre otras, los beneficios arancelarios están siempre referidos a la escala básica del arancel y no a otros conceptos o cantidades fijas relativas a operaciones distintas como el asiento de presentación o afecciones fiscales. *(Cfr.* número 2 punto 5 del Real Decreto 1427/1989 al dejar a salvo las bonificaciones en materia de Viviendas de Protección Oficial, lo hace dentro del concepto "inscripciones" o número 2).

Es también doctrina de esta Dirección General, así como de la jurisprudencia del TS que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que deben serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo (Resoluciones de 04-06-2001 y 22-05-2003, entre otras).»

Por lo tanto, procede la minutación, en la forma que se señala en los Fundamentos de Derecho siguientes los siguientes conceptos: Asiento de presentación por medio telemático, novación de hipoteca, prohibición de disponer, derecho de tanteo y retracto, afecciones fiscales, cancelación de afecciones fiscales caducadas y notas simples.

Sexto. Novación de hipoteca.

En cuanto al concepto de novación de hipoteca ha de tomarse en consideración que el devengo de honorarios por este concepto sólo será procedente si la hipoteca inicialmente constituida y en que se han subrogado los adquirentes ha visto modificada alguna de sus cláusulas por consentimiento al efecto prestado por tales adquirentes y el acreedor hipotecario, circunstancias todas ellas concurrentes en el presente supuesto.

En el supuesto que motiva este expediente, ha de partirse de lo establecido en el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que tuvo su entrada en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (12 de mayo de 2012), fue convalidado mediante Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012 y permaneció vigente hasta el día 31 de octubre de 2012 (disposición derogatoria única de la citada Ley 8/2012, de 30 de octubre), y cuyo contenido ha sido íntegramente reproducido por la disposición adicional segunda de la vigente Ley 8/2012, de 30 de octubre. Según dicha disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo:

«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros.»

Esta Dirección General ha tenido la oportunidad de pronunciarse, en relación con la modificación arancelaria introducida por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo –reproducida posteriormente por la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre–, en Instrucción de 31 de mayo de 2012, señalando que «el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones regístrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los impor-

tes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores. Estas reglas son aplicables a todas las operaciones regístrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Por consiguiente, dicho concepto de novación de hipoteca se minutará sobre la base del 60% del capital pendiente al que se aplicará la escala del número 2.1 del arancel y con la reducción al 75% prevista para los préstamos hipotecarios en el número 2.2 del mismo; al resultado obtenido se aplicarán las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999, del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000 en los supuestos de vivienda y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

De conformidad con lo anterior, para determinar los honorarios devengados por dicha operación de novación de hipoteca habrá de tomarse en consideración el capital pendiente de amortización (103.776,04 euros cantidad que ha sido retenida por el adquirente para la satisfacción de la hipoteca que grava el inmueble adquirido y que ha sido aceptada por el acreedor hipotecario al prestar su consentimiento a la subrogación), ascendiendo la base sobre la que se procederá al cálculo de los honorarios al 60% de dicho capital pendiente, base sobre la que se aplicará la escala del número 2.1 del arancel importe que será reducido al 75% –o, lo que es lo mismo, en un 25%– tal y como prevé el número 2.2 del arancel, debiendo reducir la cuota obtenida en un 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999, del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000 y del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, sin que en ningún caso la aplicación de tales criterios pueda dar lugar a una *reformatio in peius.*

Séptimo. Prohibición de disponer.

Por lo que a la prohibición de disponer se refiere, su acceso al Registro viene determinado por los artículos 7 del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y 15.2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Esta Dirección General se ha pronunciado, entre otras, en Resoluciones de 19 de octubre de 1998, 5 de octubre de 1999 y 3 de julio de 2000, con ocasión de la legislación en materia de Viviendas de Protección Oficial, señalando que las limitaciones dispositivas derivadas de la calificación administrativa del préstamo como cualificado no tienen eficacia real, salvo que se hiciesen constar en el acta de inscripción o por nota marginal (art. 26 de la Ley Hipotecaria).

Así, a través de su constancia registral se refuerza la eficacia legal de la prohibición de disponer vinculando a Registradores futuros e imponiendo el cierre registral a los actos transmisivos. Con ello se cumple además el principio de rogación partiendo de la petición expresa hecha en la escritura para la constancia de las estipulaciones del contrato.

Una vez que la prohibición de enajenar accede al Registro devenga honorarios, con independencia del carácter del asiento, ya sea constitutivo o no, practicándose o no de oficio. Así, lo dispone esta Dirección General en numerosas resoluciones al determinar que el Registro de la Propiedad no es gratuito salvo disposición legal expresa en contrario.

Como ha manifestado esta Dirección General, las notas marginales de prohibición de disponer se minutan con arreglo al número 3.1 del arancel –dado que se trata de una nota de modificación de derechos inscritos– devengándose el 50% de los derechos que correspondan conforme al número 2 (no siendo de aplicación la reducción del 50% del artículo 8 de la Ley 41/1980, por haberse consignado por nota marginal, que ya conlleva por tal motivo tal reducción –*cfr.* Resolución de 19 de noviembre de 2012– ni las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999 y del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000, puesto que no se contempla su aplicación a los supuestos de extensión de nota marginal de prohibición de disponer y dado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y, entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003).

Por tanto, tomando como base el valor de la finca, sobre el mismo se aplicará la escala del número 2.1 del arancel, reduciéndose el resultado obtenido en el 5% previsto en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Dicho importe se reducirá en un 50%, debiendo, por tanto, rectificarse la factura en este punto.

Octavo. Derechos de tanteo y retracto.

En cuanto a los conceptos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma, según resulta de los artículos 7 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y 15.2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005,

de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y del Suelo su reflejo registral está previsto mediante la práctica de una nota marginal.

Desde el punto de vista arancelario, que es de lo que se trata en este expediente, la consignación de que las viviendas señaladas tienen el régimen de protección pública, conllevan la inscripción registral de determinados derechos de tanteo y retracto –como dos derechos – que son objeto de publicidad registral con la eficacia que ahora no se prejuzga pero que arancelariamente son relevantes.

La forma de minutación es la siguiente, siguiendo el criterio de la Resolución del Subsecretario de Justicia de 19 de noviembre de 2012:

– Base: Debe tomarse como base la tercera parte del valor de la vivienda conforme a la valoración que de estos derechos se hace en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

– Número aplicable del arancel: Puede minutarse de dos formas diferentes, con un resultado igual:

Como Nota Marginal. Número 3.1. Esto es, el 50% del número 2.1
Como inscripción. Número 2.3 a). Esto es, el 50% del número 2.1

En consecuencia, debe considerarse correctamente formulada la minuta por el Registrador.

Noveno. Presentación telemática.

En cuanto al concepto «Presentación», la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de Operaciones, cualquiera que sea la forma de presentación del documento –en este caso telemática–, devengará unos honorarios de 6,010121 euros por cada asiento de presentación practicado (incluida, en su caso, la nota de despacho o denegación o suspensión), de conformidad con el número 1 del arancel. Al respecto, en la minuta 679/2013 se devengan honorarios por la extensión de un asiento de presentación –lo cual es correcto–, mientras que en la minuta 527/2013 se minutan dos asientos de presentación, por lo que dicha minutación sólo será correcta si se han extendido, efectivamente, dos asientos de presentación en tal caso (por ejemplo, por haber caducado el practicado en primer lugar).

En cuanto a la comunicación telemática de la extensión del asiento de presentación hay que tener en cuenta que como consecuencia de la presentación telemática del documento, el registrador está obligado legalmente a notificar telemáticamente la extensión del correspondiente asiento de presentación el mismo día en que se hubiera practicado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2001 y 248.3 de la Ley Hipotecaria. Dicha notificación constituye el medio adecuado para acreditar fehacientemente por el registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad y práctica de un asiento de presentación determinado, por lo que en la medida que la misma se produce en cumplimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable (dado

que está habilitada, además de por los preceptos legales antes indicados, por el artículo 225 de la Ley Hipotecaria y por el propio artículo 227 de la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas, así como por los artículos 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario) y dado su contenido, constituye una auténtica certificación del asiento de presentación expedida bajo responsabilidad del certificante –conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria–, por lo que ha de encuadrarse dentro del concepto de otras certificaciones del número 4.1.e) del arancel, devengando 6,010121 euros, como expresamente reconoce este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de junio de 2003. En el presente caso, el registrador parece minutar este punto bajo el concepto de «Comunicaciones» por un importe único de 6,010121 euros en relación con la minuta 525/2013 –lo cual es correcto–.

En los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, procede el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones (número 4.1.e del arancel): efectivamente, la nota de despacho que el registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y que se entiende incluida en el número 1 del arancel, fue la que el Registrador envió al notario autorizante, remitente de la copia electrónica; si se aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.e del arancel, con devengo de 6,010121 €, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994.

Décimo. 3.3 Nota afección.

Se ha minutado bajo el concepto «nota afección» la nota marginal de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, prevista en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, que el Registrador extiende de oficio en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresa-

mente, disposición que no existe en este caso y el arancel de los Registradores se refiere expresamente a la nota de afección en garantía de débitos fiscales en el número 3.3, señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta en este punto.

Por su parte, el cobro de la cancelación de doce notas de afección fiscal por transcurso de su plazo de duración viene justificado por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Asimismo, en cuanto a la persona obligada a su pago, es preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

De lo anterior resulta el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados, devengándose un importe de 3,005061 euros por cada una de ellas, conforme al número 3.3 del arancel, y por una sola vez; ahora bien, una vez canceladas dichas cargas, no es admisible el devengo de honorarios por la extensión de nota de referencia en que se haga constar la cancelación por caducidad de cargas que graven las fincas transmitidas por procedencia de su finca matriz. En consecuencia, si con anterioridad ya habían sido cobradas por caducidad en la matriz las notas de afección, no correspondería cobrarlas ahora.

Décimo primero. Nota simple informativa.

En relación con el concepto «4.1F Nota simple informativa», no cabe entender la misma como abuso de derecho alguno por parte del Registrador sino como obligación legal del mismo al amparo del actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título» (de este modo, en el presente caso hay alteración en el estado de titularidad cargas consecuencia de la registración de la cancelación de hipoteca y la consiguiente extensión de la correspondiente nota marginal de afección fiscal).

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002), de las que resulta que la expedición de dicha nota simple constituye una obligación legal del registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, con independencia de si ha habido o no petición del interesado y en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca: por consiguiente, desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del registrador, el cual está expidiendo publicidad formal y por tanto debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel –número 4.1.f–, es decir, 3,005061 euros por cada nota simple informativa (en este caso, dos en relación con cada una de las operaciones registrales que devengaron los honorarios reflejados en cada minuta impugnada), siendo correcta la minutación que de la misma se realiza en la factura impugnada.

En el caso objeto de recurso, hay alteración en el estado de cargas por la nota de afección practicada, entendiéndose en este sentido que no procederá la expedición de nota simple informativa si la liquidación del impuesto fuese definitiva, pero sí cuando sea provisional y se ponga la correspondiente nota de afección fiscal como ocurre en el presente caso. Por ello ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Décimo segundo. Nota simple de información continuada.

En cuanto al concepto «Nota título», hace referencia a la nota simple de información continuada. Pues bien, la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento.

Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la Instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1 f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su

determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho – artículos 6 d) de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

En definitiva y como consecuencia de lo anteriormente indicado, en el presente expediente consta la expedición de dos notas simples de información continuada respecto de cada una de las operaciones que devengas los honorarios reflejados en las minutas impugnadas, devengándose 6,010121 euros por cada una de ellas, siendo por tanto la actuación del Registrador correcta en este punto.

Décimo tercero. Nota expedición.

Por fin, en la minuta consta un concepto denominado «nota expedición». Al no justificarse en el expediente a qué corresponde, no procede su cobro (norma novena del anexo II del arancel).

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 17.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de febrero de 2013, don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/ D 40, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 17, por importe de 692,05 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eduardo Fernández Estevan, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 17, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de febrero de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 20 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de febrero de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de abril de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Fernández Estevan, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 17, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2013, efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 25 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 17 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013.

IX

Con 6 de febrero de 2014 este Centro Directivo solicitó, de nuevo, al Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 17 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas

a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca –la Registral 2.399– aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Otra finca – la registral 11.284– aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros Provincial de Sevilla, por título de compraventa.

Son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una única inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Tercero. Tercer supuesto de hecho.

Y otra finca –la Registral 2.261– aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 6 de noviembre de 2012. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 14 de enero de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Cuarto. Objeto.

Como se aprecia, son tres los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente. Aunque como se verá el primero y el tercero son semejantes en cuanto a la solución.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Quinto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Sexto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Séptimo. Primer supuesto: operación previa.

La operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Provincial de Sevilla», –que adquirió la finca 11.284 por título de compra–, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Tercer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» –que adquirió la finca 2.261 por adjudicación–, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Decimoprimero. Tercer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

El elemento diferenciador de este tercer supuesto de hecho, con relación al primero, es que se practicaron dos inscripciones.

Decimosegundo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Decimotercero. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición Adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Lo expuesto es aplicable a los supuestos «primero» y «tercero».

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en los supuestos que se ha denominado «segundo».

Deimocuarto. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimoquinto. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

3. En el tercer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Así cabe pensar con lógica que los asientos de presentación de los títulos estaban –según se deduce de las inscripciones– ambos vigentes simultáneamente al tiempo de practicar las inscripciones. Los Asientos son respectivamente el 1.665 del Diario 76 y el 2.016 del Diario 76. Y entre ambas inscripciones no median sesenta días hábiles.

Por otro lado, en el recurso nada se alega en contra.

Decimosexto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En los supuestos primero y segundo: sólo existe una inscripción.

2. En el tercer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron –respectivamente– en los días 6 de noviembre de 2012 y 14 de enero de 2013, lo cual hace presumir que los dos asientos de presentación estuvieron vigentes simultáneamente. En cualquier caso, puesto que ya existen Resoluciones de esta Dirección General en tal sentido, la presunción debería de haber sido destruida mediante prueba de parte.

Este Centro Directivo requirió en dos ocasiones al Registrador certificación literal de todo el historial de la finca y, si bien no resulta imprescindible para resolver el Recurso el tener los asientos de presentación, su no aportación no puede surtir efecto en favor del Registrador.

Decimoséptimo. Conclusión.

1. En el primer y en el tercer supuesto de hecho

En el primer y en el tercer supuesto de hecho, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante, como sucede en el tercer supuesto de hecho que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más gravoso para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña..... y doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 el mismo día 18 de febrero de 2013 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013, doña..... y doña....., impugnan la factura número 468/2013, por un importe de 575,45 €, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2.

En dicho escrito las recurrentes manifiestan:

Primero. La vivienda de protección oficial de su propiedad ha sido minutada con aranceles fijados a las viviendas de VPO+90 m^2 útiles, ya que así consta expresamente en la misma, cuando aquella tiene una superficie útil, según escritura de 70,25 m^2. Los aranceles aplicables son los de VPO de menos de 90 m^2 útiles y, en todo caso, por la inscripción de la referida vivienda, incluida subrogación de la hipoteca y demás derechos arancelarios, hubiese resultado 33,04 euros.

Las normas jurídicas que han debido ser aplicadas al caso son las siguientes:

1. El artículo 1.º y el párrafo segundo del inciso c) del artículo 2.º del Real Decreto 3148/1978 (10-11), de Política de Protección de Viviendas de Protección Oficial, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda. Dicha normativa pone de manifiesto que, a efectos de establecer la superficie máxima de una VPO, solo han de computarse los metros cuadrados útiles de la vivienda, sin considerar a tal fin la de los anejos incluidos en el proyecto, normativa que no se ha cumplido en el presente caso por el Registro de la Propiedad, por lo que se ha vulnerado el artículo 62 de la Ley 30/1992 de procedimiento administrativo, resultando las minutas impugnadas nulas de pleno derecho.

2. El artículo 8 de la Ley 41/1980 (5-7), de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, conforme a la redacción dada al mismo por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6/2000,

de 23 de junio, de medidas urgentes de Intensificación de la Competencia de Mercancías de Bienes y Servicios.

3. La disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009-2012, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, plan por el que se rige la vivienda del recurrente.

La normativa transcrita anteriormente ha de ser considerada expresamente tanto en relación con la exclusión de la superficie de los anejos (cochera y trastero) de la correspondiente a la de la propia vivienda para determinar que la superficie útil de esta última es, evidentemente, inferior a 90 m^2 y no los aranceles aplicados en la minuta que ahora se impugna, que son los relativos a una VPO de más de 90 m^2, como para la aplicación en exclusiva de las cantidades fijas que establece el punto 3 de este Real Decreto 2066/2008, que modifica las fijadas en el fundamento segundo por el Real Decreto-ley 6/2000.

Segundo. Evidentemente, para determinar la superficie máxima de 90 m^2 útiles de sus viviendas han incluido los anexos que constan en proyecto, en aplicación de la Sentencia 454 dictada el 1 de octubre de 2003 por el Tribunal Superior de Justicia de La Rioja en el Recurso 45/2003.

En relación con la minuta de la vivienda hace constar:

1. Que, incluso sumando a los metros cuadrados de la misma las superficies de cochera y trastero, anexos inseparables de ella (28,10 útiles con elementos comunes+3,81 m^2 útiles) no suman 90 m^2 útiles por cuanto que los m^2 de la cochera no son, evidentemente útiles. Los m2 útiles reales de la vivienda+cochera (según medición)+trastero, suman en total 84,166 m^2 (70,25+10,106+3,81 m^2).

2. En todo caso, resulta indudable el error padecido, resultando aplicable, a su juicio, el artículo 105 (revocación de actos y rectificación de errores) de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada al mismo por la Ley 4/1999.

II

Don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de febrero de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de marzo de 2013.

En dicho informe manifiesta que al determinar el arancel aplicable a cada una de las compraventas, sumó a la superficie útil de las viviendas, la de sus correspondientes anejos, conforme a la superficie útil que constaba en la división horizontal así como la que se concretó en la escritura de compraventa conforme a la cédula de calificación definitiva que figuraba testimoniada en el título.

Al minutar una compraventa de vivienda protegida en la que se transmiten como anejos una plaza de garaje y un trastero, es necesario decir que hay que sumar a la superficie de la vivienda, tanto la superficie del garaje como del trastero, siguiendo la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja de 1 de octubre, de la que tiene conocimiento el recurrente.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, elaboró una doctrina absolutamente constante y reiterada sobre la forma de aplicar el arancel registral a la primera transmisión de viviendas calificadas definitivamente como VPO de la que es representativa la Resolución de 19 de octubre de 1998, que dice: «Este Centro Directivo ha declarado también, que tratándose de transmisión de vivienda de más de 90 m^2 (computándose a estos efectos no solo la superficie de la vivienda propiamente dicha, sino la de sus anejos individualizados tales como garajes, trasteros, terrazas, jardines, etc.) no se les aplican los topes de cuantía previstos (vid. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado de 12/05/1986) sino la reducción del 50%, según prevé el número dos del artículo 8.º de la Ley 41/1980. En este sentido se pronuncian, entre otras la Resolución Circular de 24/02/1981 y las Resoluciones de 14/06/1982, 25/03/1983, 29/03/1983, 21/12/1983, 06/09/1984, 27/10/1986, 09/03/1987, 14/05/1987 y 26/07/1988»; y más recientemente las Resoluciones de 14 de octubre de 2005 y 26 de junio de 2006 y Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 4 de septiembre de 2007.

No existen razones suficientes para modificar la doctrina anterior, lo que se apoya en los siguientes argumentos: 1. El artículo 8.º de la Ley 41/80 no establece la aplicación de las cantidades fijas para el supuesto de primera transmisión de cualquier VPO que haya sido calificada como tal de conformidad con el Real Decreto 3148/1978. Si el legislador hubiera pretendido tal resultado, no cabe duda que lo hubiera manifestado con toda claridad sin acudir a fórmulas confusas. Por el contrario, la consecuencia lógica derivada de la conexión entre la regulación de las viviendas de protección oficial, según la cual no pueden existir viviendas de protección oficial de más de 90 m^2 útiles y los beneficios arancelarios que se determinan en función de que la vivienda tenga una superficie útil superior o inferior a dicha extensión superficial, es que el legislador está pensando precisamente en el caso de que a la vivienda le corresponda algún anejo que incremente sus superficie útil por encima de los noventa metros para disponer en ese caso la aplicación de las bonificaciones porcentuales en vez de las cantidades fijas. 2. Esta interpretación es perfectamente congruente con el artículo 2 del Real Decreto 3148/78. Dicho precepto reglamentario no podía, sin infringir el principio de jerarquía normativa, admitir que vivienda alguna de VPO tuviera una superficie útil superior a la expresada, razón por la cual se excluye del cómputo a los anejos citados en el Reglamento en orden a que su existencia no impida la concesión de la calificación de VPO ni a su adquiriente disfrutar de ayudas económicas personales pero solo a esos efectos. Se trata de una ficción reglamentaria con un ámbito de actuación acotado como lo demuestra que la superficie útil de los anejos sí compute a la hora de fijar el precio de venta, incrementando, dentro de ciertos límites, el que correspondería a la sola vivienda. Es decir, que la superficie de los anejos debe computarse a efectos de determinar el precio de venta de las viviendas, o lo que es lo mismo, la base para aplicar el arancel. Para lo único que no se tendrá en cuenta es para dos cuestiones: ni para la concesión de ayudas económicas personales, ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1. Y respecto de ésta, lo que pone de relieve es el significado que tiene ese artículo 2.º, que viene a reconocer la posibilidad de VPO de más de 90 m^2 computando sus anejos y cuya superficie conjunta sirve para determinar el precio con las consecuencias que esto conlleva. Que mediante la dicción de no tener en cuenta ese cómputo conjunto de superficies «para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo uno», evita que la vivienda no pueda adquirir la condición de VPO, pues según ese artículo uno, ha de tener «una superficie útil máxima de 90 m^2».

Siguiendo esto, a efectos del arancel si tras sumar la superficie útil de la vivienda más sus anejos el resultado es de 90 m^2 o menor, se aplicarán los topes fijos de 24,04 euros por vivienda, 6,01 euros por garaje y 3,01 euros por trastero establecidas en el Real Decreto 801/2005; y si el resultado es mayor a 90 metros cuadrados, como son los presentes casos, sobre la base del valor de las fincas, se aplican: la bonificación del 50% por VPO prevista en el apartado segundo del artículo 8 de la Ley 41/1980; la reducción del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999, de 6 de abril; la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio; y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto 1612/2011. En cuanto a la posibilidad de minutar independientemente los demás conceptos: la subrogación de hipoteca, derechos de tanteo y retracto y prohibición de disponer, la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado reiteradamente declarando que son conceptos minutables separadamente. En cuanto a la subrogación, resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 4 de septiembre

de 2007 y 27 de marzo de 2012 y en cuanto a los demás conceptos, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero de 1997, 1 de febrero de 2002, 30 de abril de 2002, y 4 de noviembre de 2002.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña..... y doña....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 25 de marzo de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores el día 26 de marzo de 2013, las recurrentes indican:

Primero. Los motivos alegados en su escrito de impugnación fueron dos:

Uno. Debido al incumplimiento de la normativa legal, de obligado cumplimiento para un funcionario público, resultan minutas nulas de pleno derecho al vulnerar el vigente artículo 62.2 de la Ley 30/1992, al infringir la jerarquía normativa allí expuesta y, por tal motivo y de conformidad con el artículo 105.1 de dicha norma legal, procede la revocación de los actos administrativos llevados a cabo y la práctica de una nueva liquidación conforme a derecho.

Dos. Si bien es cierto que para determinar la superficie de los elementos escriturados a su favor, resulta evidente la aplicación de la Sentencia 454 de 1 de octubre de 2003, dictada por el Tribunal Superior de La Rioja en el recurso 45/2003, no es menos cierto que el criterio aplicado a la minuta de honorarios es del Registrador (aplica a cada una de las plazas de garaje anexas 28,10 m^2 útiles cuando la escritura registral dice expresamente «con elementos comunes») y el del Magistrado Juez de aquella (aplica a la plaza de garaje anexo de la Sentencia 11,88 m^2 útiles), motivando este hecho un error de los incluidos en el artículo 105 de la Ley 30/1992, conforme a la redacción dada por la Ley 4/1999.

A continuación las recurrentes hacen un amplio análisis de la Sentencia citada dado que las minutas han sido liquidadas en base a la misma como VPO de más de 90 metros cuadrados útiles y manifiesta que el criterio que aplica el Registrador hace imposible que ninguna de las viviendas de protección oficial sea minutada por los aranceles reducidos fijos establecidos por la Ley para VPO de menos de 90 metros cuadrados útiles, tanto con anejos excluidos (como dice la misma), como con anejos incluidos (que fija la sentencia), dado que siempre se aplica la de más de 90 metros cuadrados útiles. Para el Registrador y a efectos de aplicación de aranceles a viviendas de protección oficial, cuando éstas incluyan plaza de garaje (además de trastero), como resulta en su promoción de 232 VPO, sólo existen viviendas de más de 90 metros cuadrados sean o no útiles los mismos, actuación, a su juicio, carente de equidad estimando que se trata de una actuación errónea, merecedora de una rectificación.

Tras el análisis de la Sentencia las recurrentes manifiestan que la cuestión planteada es si ha de considerarse o no aplicable a su caso, a efectos de aranceles registrales, la superficie útil de las plazas de aparcamiento (indicadas en el escrito de impugnación, tanto por medición como por documento catastral), y no los m2 útiles con elementos comunes, es decir, m^2 construidos (28,10 m^2 cada cochera).

A su juicio, m^2 «útiles» y «m^2 con elementos comunes» son conceptos distintos.

Terminan sus alegaciones citando el artículo 51.1 de la Constitución, la Sentencia de 10 de octubre de 2012 del Tribunal Supremo y la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994, dictada por la Sala de lo Contencioso en el recurso 30/2012.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña..... y doña..... interpusieron recurso de apelación con fecha 24 de mayo de 2013, según consta en el sello del Registro General del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la Subdelegación del Gobierno en Córdoba y con entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de mayo de 2013, en el que reitera la argumentación efectuada tanto en su escrito inicial de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España como en las alegaciones efectuadas con motivo del informe del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Castiñeira Fernández-Medina, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de junio de 2013 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2013, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad el informe de 22 de febrero de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, con la aclaración de que en relación al apartado segundo de los fundamentos de derecho del informe, la minuta 468/2013 corresponde a la finca 74.101 que tiene las siguientes superficies útiles según constaba en Registro conforme a la división horizontal, escritura de compraventa y cédula de calificación definitiva: 70,68 metros cuadrados la vivienda, 28,10 m^2 la plaza de aparcamiento y 3,92 m^2 el trastero

Por ello, solicita se confirme la desestimación del recurso sobre la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículos 6, 19 bis, 26, 114, 115, 225, 226, 227, 230, 231 y 248.3 de la Ley Hipotecaria; artículos 39, 353.3, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda; artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda; artículo 14 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; el artículo 122 del Real Decreto de 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, de medidas urgentes de liberalización e incremento de la competencia; el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, artículo 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; artículos 39, 40.2, 44 y 48 del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; artículo 15.2 del Real Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo; Plan Concertado de Vivienda y Suelo de 2008-2012, aprobado por el Real Decreto 395/2008, de 24 de junio; Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012; Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Ley 8/2012 de 30 de octubre; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 7 de junio de 2000; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja de 1 de marzo de 2003; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 4 de mayo de 2004; Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de este Centro Directivo de 13 de enero de 1982, 12 de mayo de 1986; 19 y 20 de septiembre de 1990, 23 de marzo de 1994, 19 de abril de 1994, 8 de noviembre de 1995, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 3 de marzo de 1997, 18 de julio de 1997, 19 de octubre de 1998,16 de junio de 1999, 13 de julio de 1999, 29 de julio de 1999, 5 de octubre de 1999, 13 de diciembre de 1999, 13 de abril de 2000, 3 de julio de 2000, 18 de julio de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002, 7 de mayo de 2002, 10 de marzo de 2003, 23 de junio de 2003, 14 de

octubre de 2005, 26 de junio de 2006, 19 de enero de 2007, 22 de septiembre de 2009 y 19 de noviembre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados como consecuencia de la inscripción de una escritura de compraventa con subrogación y modificación de hipoteca, así como el modo de aplicar las bonificaciones establecidas en relación con la realización de dichas operaciones respecto de la vivienda que ha obtenido la calificación definitiva de protegida.

Segundo. Cómputo de la superficie en las viviendas protegidas.

Segundo. 1. En el supuesto que motiva el presente expediente se ha procedido a la realización de determinadas operaciones respecto de la finca registral 74.067 del Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 2 (vivienda con garaje y trastero vinculados a la misma), adquirida por don Rafael Guerrero Tinajero. Dicha finca registral forma parte de un edificio que ha obtenido la calificación definitiva de vivienda protegida, programa régimen general, en expediente número 14-PO-M-00-0037/08.

Segundo. 2. El objeto del presente recurso de apelación es, en primer lugar, la forma de computar la superficie en las viviendas protegidas a los efectos de aplicar el arancel.

En definitiva, el motivo de la impugnación de la minuta que culminó en el acuerdo recurrido es la inaplicación de los topes o cantidades fijas que para determinados casos prevé el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio y la disposición adicional 3.ª del Real Decreto de 801/2005 de 1 de julio, en la minuta de honorarios correspondiente a una escritura de compraventa de vivienda protegida; inaplicación que el Registrador y la Junta Directiva del Colegio de Registradores estiman correcta sobre la base de que es procedente incluir determinados anejos de la vivienda para el cómputo de la superficie útil a que hacen referencia las citadas normas.

Segundo. 3. Esta Dirección General ha mantenido dos posturas sucesivas y contrapuestas, sobre esta cuestión.

– La primera, hasta la entrada en vigor de la disposición adicional 7.ª del Real Decreto 1186/1998 de 12 de junio, consideraba procedente incluir la superficie de los anejos de que se trata para el cómputo del límite de 90 m² que sirve de referencia para la aplicación de unas y otras de las bonificaciones arancelarias previstas.

En este mismo sentido una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Rioja, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 1 de octubre de 2003.

– La segunda a partir de aquélla fecha, entiende que el citado límite de superficie ha de referirse únicamente a la vivienda propiamente dicha, sin computar a tal efecto la superficie de los anejos, puesto que las normas de que se trata ligan ya a un efecto arancelario concreto la existencia de aquéllos.

Segundo. 4. Es la segunda de las posturas indicadas la que procede mantener.

Segundo. 4.1 El artículo 37 del Real Decreto 6/2000, de 23 de junio, da nueva redacción al artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio. Dispone:

«37. Modificación de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda.

Se modifica el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 8.

1. Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad tendrán una reducción de un 50 por 100 de los derechos correspondientes, respectivamente, a escritura matriz, primera copia e inscripción de los actos de cuantía referentes a viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas. Se entenderán incluidos en dichos actos la adquisición del solar, las modificaciones hipotecarias de fincas, la declaración de obra nueva, la división horizontal, los préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente y, en general, todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación.

2. La primera transmisión o adjudicación, así como en su caso la subrogación en el préstamo hipotecario cualificado, de cada una de dichas viviendas gozará de la expresada reducción del 50 por 100 de los derechos de matriz, primera copia e inscripción; y tratándose de viviendas cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados devengarán exclusivamente y por todos los conceptos la cantidad de 9.991 pesetas como derechos del Notario y 3.996 como derechos del Registrador de la Propiedad. Para gozar de las bonificaciones a que se refiere este párrafo se precisará que sea la única vivienda del adquirente y se destine a su residencia habitual y permanente.

3. Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, los honorarios sujetos a los topes de 9.991 pesetas y 3.996 pesetas podrán incrementarse por todos los conceptos en 1.500 y 1.000 pesetas, respectivamente, en el caso del Notario y en 1.000 y 500 pesetas, respectivamente, en el caso del Registrador de la Propiedad.

Cuando se constituya garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el pago del precio aplazado, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en 4.995 pesetas en el caso del Notario y en 1.998 pesetas en el caso del Registrador de la Propiedad.

Lo dispuesto en este artículo pasará a formar parte de los respectivos aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y su revisión o modificación se acomodará, en todo caso, a las disposiciones vigentes en la materia.

4. Los beneficios a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de los que fueren más favorables, en función de la legislación a cuyo tenor se obtuvo la calificación de las viviendas.»

Segundo. 4.2 El artículo 2 párrafo segundo del Real Decreto 3148/1978, señala:

«Cuando, en cumplimiento de lo dispuesto en las ordenanzas que sean de aplicación, por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o renta de las viviendas; mas no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1, de este Real Decreto. En el caso de que los garajes no estén vinculados a las viviendas, se considerarán a todos los efectos como locales comerciales.

El mismo régimen legal establecido en el párrafo anterior se aplicará a los trasteros y otras dependencias cuya altura libre exceda de uno coma cincuenta metros y que se consideren anejos inseparables de las viviendas. En cualquier caso, el precio de venta o renta de los mismos no podrá exceder de un diez por ciento del precio total de la vivienda.»

Segundo. 4.3 La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 7 de junio de 2000, establece:

«Al respecto, es preciso señalar que conforme a lo establecido en el artículo 1 del Real Decreto 3148/1978, se entiende por vivienda de protección oficial (VPO) la que, destinada a domicilio habitual y permanente, tenga una superficie útil máxima de noventa metros cuadrados, cumpla los requisitos establecidos en el presente Real Decreto y en las disposiciones que lo desarrollen, y sea calificada como tal por el Estado o por otros entes públicos territoriales que resulten competentes.

El artículo 2 del mismo Real Decreto determina que cuando en cumplimiento de lo dispuesto en las Ordenanzas que sean de aplicación, por voluntad del promotor, se incluyan en el proyecto garajes que tengan la consideración de anejos inseparables de las viviendas del inmueble, la superficie útil de los mismos, dentro de los límites máximos establecidos en la correspondiente ordenanza, se computará, a efectos de determinar los precios de venta o venta de las viviendas; sin embargo no se tendrá en cuenta ni para la concesión de ayudas económicas personales ni para determinar la superficie máxima a que se refiere el artículo 1 del Real Decreto.

Dedúcese de lo expuesto que existe un concepto legal de "vivienda de superficie útil máxima de noventa metros cuadrados", que excluye del límite señalado la superficie útil del garaje cuando éste tenga la consideración de anejo inseparable de la vivienda, de modo que en la realidad material la suma

de ambas superficies –vivienda y garaje– puede exceder de los noventa metros cuadrados sin que por ello la vivienda deje de ostentar dicho concepto legal.

En este sentido el artículo 8 de la Ley 41/1980 tomó en consideración tal tipo de vivienda –"cuya superficie útil no exceda de noventa metros cuadrados" (por tanto, aunque los supere con el garaje, porque éste no se toma en cuenta para determinar aquella superficie máxima)– para establecer que en tal caso los honorarios se integraban exclusivamente por una cantidad fija (entonces 2.000 ptas.) con la posibilidad de incrementarse (en 1.000 ptas.) cuando se constituyera garantía real en el mismo acto de la primera transmisión o adjudicación para asegurar el precio del pago aplazado.»

Segundo. 4.4 La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, Sala de lo Contencioso-Administrativo de 4 de mayo de 2004:

«Considerando que el segundo de los extremos objeto de debate se centra en si a efectos del devengo de derechos del Registrador por la inscripción de la vivienda de autos al incluirse en ella la superficie del garaje y trastero anejos a la misma se excedería la cifra de noventa metros cuadrados y por tanto sería de aplicar el primero de los supuestos del número 2 del artículo 8 de la Ley 41 de 5 de julio de 1980, de medidas de apoyo a la vivienda, en la forma redactada por la modificación operada en él por el artículo 37 del Real Decreto-ley 6 de 23 de junio de 2000, de medidas de intensificación de la competencia que establece como tales derechos un 50 por 100 de los devengables reglamentariamente; y, por tanto, no el segundo de los supuestos en que la limitación de derechos a percibir en el caso por el Registrador se establece en una cifra fija por inscripción;

Y a tal respecto se señala en la demanda del Registrador recurrente que como el artículo 2 del Real Decreto 3148 de 10 de noviembre de 1978, solo excluye el cómputo de la superficie del garaje y trastero en las viviendas de protección oficial en la concesión de ayudas personales (que no es el caso) y para determinar la superficie máxima de la vivienda en cuanto a ser considerada o no como de protección oficial, por tanto, como de lo que se trata en el caso, no es de calificar la vivienda de oficial, sino de girar el arancel registral por su inscripción, se habría de encuadrar en el supuesto primero del número 2 del citado artículo 8 reformado del Real Decreto de 1980 que prevé una reducción del 50 por 100, general para todas las viviendas de protección oficial en la inscripción de la primera adquisición; para cuando sumada la superficie de la vivienda y los anexos se excedan los noventa metros cuadrados; pues, si ello no se rebasa es cuando en dicho número 2 se prevé el pago único de 3.996 pesetas por inscripción registral.

De otra forma, si no se computasen en su caso los anexos, expresa el demandante, no habría forma de aplicar nunca el primero de los supuestos de reducción sino que se aplicaría siempre el segundo, el de cifra fija, pues todas las viviendas de protección oficial no exceden nunca de noventa metros de superficie en virtud de disposición legal;

Y se añade en la demanda que ese fue hasta la resolución aquí recurrida el criterio de la Dirección General, sin que el referido Real Decreto-ley hubiese introducido modificación alguna a ese respecto en la normativa anterior; sino que simplemente añadió un número 3 en dicho precepto para aumentar la cifra fija de derechos del Registrador cuando la vivienda llevase anexos, siempre dentro del supuesto segundo del número 2 de mención, es decir el caso de honorarios fijos, de modo que el supuesto primero de dicho número 2 permanecía intocado; y que, por tanto, la única interpretación factible para este supuesto sería el caso de las viviendas de esta clase que llevando anexos superasen la superficie de noventa metros cuadrados.

Considerando que se ha de reconocer el poco rigor alcanzado en cuanto a expresión idiomática en el contenido del número 2 del artículo 8 de la Ley 41 de 5 de julio de 1980 modificado por el artículo 37 del Decreto-ley 6 de 23 de junio de 2000 y comprensivo de dos supuestos para establecer los derechos del Registrador de la Propiedad en la inscripción de la primera transmisión o adjudicación de viviendas de protección oficial:

– El primero de dichos supuestos parece tener un alcance general a esta clase de viviendas al no hacer otra referencia que a la cuantía (el 50 por 100) de los derechos que en términos ordinarios correspondería percibir al citado profesional.

– y, el segundo supuesto, alude a las viviendas de protección oficial con superficie útil inferior a noventa metros cuadrados fijando para tales derechos una cantidad fija.

Ahora bien, si legalmente no puede la superficie de tales viviendas rebasar la indicada extensión (art. 1 del Real Decreto-ley de 31 de octubre de 1978) se tiene que estar indicando en la norma, que ahora se interpreta, que las viviendas de tal clase comprendidas en el primer supuesto son las que lleguen al máximo legal de tal superficie, pues las que no lo hicieren quedan claramente incardinadas en la letra del segundo –inferior a noventa metros cuadrados–;

Es esa una interpretación ajustada al texto, y puede decirse que también al espíritu, de una norma que se propone distinguir el mayor o el menor valor de lo que es objeto de la inscripción y en este segundo caso –las de menor valor– se establecen los derechos del Registrador en una cantidad fija que tal norma señala en concreto; por tanto, no parece necesario en principio traer a colación a efectos interpretativos la presencia o no de anexos inseparables (trasteros, garaje u otros) de tales viviendas, porque la norma en ese número 2 que se analiza está aludiendo exclusivamente a superficie útil, por lo que sería aventurado hacer extensiones en la interpretación de ese número para las que no se ofrece base alguna.

Es precisamente a virtud del Decreto-ley 6 de 23 de junio de 2000, sobre medidas urgentes de intensificación de la competencia cuando al ser modificado este analizado artículo 8 de la Ley 41 de 5 de julio de 1980, sobre medias urgentes de apoyo a la vivienda, para añadirle un número más, el 3, cuando se

empieza a hablar de que cuando las viviendas de protección oficial llevasen vinculados anexos, los derechos de inscripción en el Registro fijados en cantidad determinada (es decir, las del segundo supuesto del número 2 del precepto) la cifra de los derechos de mención se incrementarían en una cifra algo superior.

Es pues, el texto de esta reforma el que viene a confirmar la interpretación antes expuesta, porque:

– en primer lugar, aumenta es de razón los derechos del Registrador señalados en cifra fija, cuando además de la vivienda se ha de aumentar la inscripción con los anexos a la misma; en cambio, no se aumentan esos derechos en los casos de viviendas de las del primer supuesto del número 2 del precepto, aun cuando aquéllas tuvieren anexos, porque lo devengable por el Registrador ya resulta razonable en cualquier caso al no establecerse una cifra concreta a percibir por él, puesto que será la mitad de lo que correspondería para una vivienda ordinaria;

– Y, en segundo lugar, se confirma la aludida interpretación, porque este número 3 del precepto solo alude a los anexos de las viviendas del segundo de los supuestos del número 2, con lo que una mención expresa para un supuesto ha de entenderse como en sentido negativo para el otro, en virtud del principio *inclusio unius, exclusio alterius.*

De ahí el acierto de la resolución de la Dirección General impugnada en el presente al cambiar de criterio en virtud de la mayor luz que ahora se proyecta sobre la situación al haberse añadido el número 3 de referencia.

Ahora bien, se ha de completar lo expuesto, con la indicación de que, precisamente como derivación de tal interpretación, en las viviendas a que se refiere el primero de los supuestos del número 2 –las de extensión máxima entre las de esa clase– en las que por clara expresión del mismo el Registrador percibía la mitad de los derechos que corresponderían respecto de una vivienda de carácter ordinario, se ha de entender que ello se hará sin restricción añadida alguna; es decir, que si esa vivienda de protección oficial de superficie máxima entre las de tal clase llevase anexos, también se computarán éstos como valor a efecto de calcular los derechos, lo mismo que se hace con las viviendas de carácter ordinario, aunque obviamente aplicando en aquellas otras la mitad de los derechos correspondientes.

Con ello no se está desnaturalizando la calificación de protección oficial, pues esas viviendas se califican de tales atendiendo a su superficie útil y nada más; precisamente el artículo 2 del Real Decreto 3148 de 10 de noviembre de 1978 manda computar esos anexos a las mismas en los casos de valorar en venta y en renta, y solo los excluye a efectos de la calificación de las mismas (o a los de percibir ayudas de carácter personal, supuesto que aquí no interesa).

Como consecuencia de todo lo cual, se está en el caso de confirmar la resolución en el presente recurrida puesto que al ser la superficie útil de la vivienda de autos –de 84,81 metros cuadrados– inferior a noventa metros cuadrados,

entiende la Dirección General de los Registros que procede encuadrar los derechos de inscripción en los del supuesto segundo del número 2 del artículo 8 de referencia, aunque por llevar anexos de garaje y trasteros devengará la inscripción la cifra aumentada que señala el número 3 de dicho precepto.»

Segundo. 4.1 Y la disposición adicional octava del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre:

«Disposición adicional cuarta. Aranceles notariales y registrales a aplicar en las transmisiones de viviendas protegidas.

2. Los derechos arancelarios de los Notarios aplicables a la primera transmisión o adjudicación de dichas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación de la vivienda: 60,047119 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 9,015182 y 6,010121 euros, respectivamente.

3. Los derechos arancelarios de los Registradores aplicables a la primera transmisión o adjudicación de las referidas viviendas serán, por todos los conceptos, los siguientes:

a) Primera transmisión o adjudicación: 24,016444 euros.

b) Cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.»

Segundo. 5. Conclusión.

En conclusión: el límite de superficie de 90 metros cuadrados, ha de referirse únicamente a la vivienda propiamente dicha, sin computar a tal efecto la superficie de los anejos, puesto que las normas establecen un efecto arancelario concreto a la existencia de aquéllos.

Ahora bien, en aplicación directa de lo que se acaba de transcribir de la disposición adicional octava del Real Decreto 2066/2008, y como ocurre en el caso presente, cuando la vivienda lleve vinculada en proyecto y registralmente plaza de garaje y, en su caso, trastero u otros anejos, la cantidad señalada se incrementará, por todos los conceptos, en los siguientes importes: 6,010121 y 3,005061 euros, respectivamente.

Tercero. Compraventa.

Por todo lo expuesto, tratándose de la primera transmisión de una vivienda protegida, de superficie útil inferior a 90 metros cuadrados, el importe correspondiente a la minutación por la compraventa es 24,016444 euros.

Dándose la circunstancia de que la vivienda lleva vinculada en proyecto y registralmente una plaza de garaje y un trastero, corresponde minutar:

– 6,010121 euros por la plaza de garaje.
– 3,005061 euros, por el trastero.

Ello, evidentemente, aplicado en el caso presente a cada una de las minutas correspondiente a cada uno de los dos recurrentes, respectivamente.

No procede reducción o bonificación alguna a las citadas cantidades por dos razones. De un lado, por ser una cantidad fija, que por sí supone una bonificación. Y de otro, en lo referente a la vivienda, por constituir un mínimo como tiene declarado repetidamente esta Dirección General.

Por lo tanto, el Registrador deberá rectificar la minuta en el sentido indicado.

Cuarto. Subrogación en la hipoteca.

Cuarto. 1. Concepto minutable aunque no concurra el consentimiento del acreedor.

Como señala la Resolución de este Centro Directivo, entre otras, de 18 de julio de 1997:

«Por lo que se refiere al concepto subrogación de hipoteca debe, igualmente reiterarse la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual, en la adquisición de finca hipotecada asumiendo el comprador el débito garantizado y a la que no concurre el acreedor para prestar su consentimiento, además del cambio de titularidad de la finca hay un segundo concepto minutable, conforme al número 2.2 inciso primero del arancel, pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito. Modificación que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria, ya que el acreedor ve incrementadas las vías para realizar su derecho en el caso de falta de pago de la deuda garantizada y, así, podría ejercitar la acción real contra los bienes hipotecados, la acción personal contra el vendedor y la acción personal contra el comprador, que, tras su declaración de asumir la deuda y subrogarse en la obligación garantizada … no podría oponerse a ella por la doctrina de los actos propios.»

En definitiva la declaración del comprador al tiempo de la compra de una finca, de que se subroga en la hipoteca que grava la finca, aunque no preste su consentimiento el acreedor hipotecario, es un concepto minutable.

Cuarto. 2. Diferente tratamiento de los préstamos cualificados y no cualificados.

La bonificación derivada de la minutación aplicable a las Viviendas de Protección Oficial o Viviendas Protegidas, sólo estaría justificada si se acredi-

tase el ser «préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente».

En apoyo de este criterio cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 13 de julio de 1999; que, si bien interpretando la norma antecedente de la que ahora se trata, establecía criterios absolutamente aplicables al caso presente.

En tal Resolución se hacía una interpretación de la bonificación entonces vigente: «en el caso de que la inscripción de hipoteca sea requisito imprescindible para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión», que perfectamente se puede trasladar a la ahora aplicable: ser «préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente»; y así acreditarlo.

Dice la Resolución:

«El objeto del presente recurso consiste en determinar cómo se ha de minutar la inscripción de hipoteca sobre 85 fincas que han obtenido la calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial, y que ha sido constituida por el promotor de las mismas.

B) Hipoteca: bonificación arancelaria.

En cuanto a la reducción aplicable a la constitución de hipoteca por el promotor sobre viviendas que tienen la calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial, el número 2.5 del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de V. P. O. establecidas por Ley, que no son otras que las recogidas en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda.

Por su parte la regla 6.ª de la Resolución Circular de 24 de febrero de 1981, sobre aplicabilidad del apartado primero del artículo 8 de la Ley 41/1980 a los préstamos hipotecarios, estableció que la reducción del cincuenta por ciento establecido en dicho precepto procede, solamente, en el caso de que la inscripción de hipoteca sea requisito imprescindible para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión, condición que no existe en el caso objeto de este recurso.»

Esta Doctrina ha sido reiteradamente mantenida por esta Dirección General (Resolución de 27-03-1996) en la que se proclama:

1.º Que el obtener un préstamo hipotecario para la construcción de V. P. O. es una decisión personal del promotor de acuerdo con sus intereses económicos, que, por tanto, debe quedar al margen del proceso que se sigue en la construcción de viviendas y su posterior transmisión, pues evidentemente no tiene carácter de acto necesario como exige el texto legal.

2.º Que no existe obstáculo legal alguno, ni desde el punto de vista material ni desde el punto de vista de la legalidad, que se oponga a la posibilidad de construir y adquirir V. P. O. sin que medie préstamo hipotecario.

3.º Que los préstamos hipotecarios constituyen en la legislación simples estímulos a la construcción por las ventajas que reportan, y la conveniencia para el promotor de sus utilización no debe confundirse con las necesidades que exige el artículo 8-1.

4.º Que es doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia 23-07-1986) que las exenciones y reducciones o bonificaciones en materia arancelaria, como en materia tributaria, son siempre de interpretación restrictiva o rigurosa, y que, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente.

Por lo tanto, es correcta la aplicación del número 2.2 del arancel que implica una reducción al 75% del número 2.1.»

De redacción muy similar es la Resolución de 27 de marzo de 1996, referente a la inscripción de una hipoteca, constituida en garantía de un préstamo concedido al promotor y destinada a financiar la construcción de determinadas viviendas de protección oficial.

En el mismo sentido, aunque interpretando la norma entonces aplicable antecedente de la actual, la Resolución de 8 de noviembre de 1995:

«La reducción de derechos prevista para la inscripción de los actos de cuantía referente a las VPO no es aplicable a la inscripción de la hipoteca constituida sobre ellas,.... ya que solo las viviendas constituidas con préstamos del antes llamado Instituto Nacional de la Vivienda requieren la inscripción de la hipoteca para que la vivienda quede disponible para su primera transmisión. (Resoluciones de 23 de febrero de 1989 y 7 de junio de 1989).»

Cabe citar también las Resoluciones de 19 de septiembre de 1990, 3 de marzo de 1997 y 16 de junio de 1999.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2002 refiriéndose a una venta de VPO establece un criterio aún más estricto:

«La minuta es correcta por cuanto el préstamo no ha sido considerado ni tratado registralmente como cualificado. De la propia escritura, de conformidad con los artículos 3, 4 y 6 del Real Decreto 1186/98, resulta que queda pendiente su acreditación de préstamo cualificado a través de la oportuna Resolución Administrativa, lo que llevará consigo la correspondiente subsidiación de intereses. Además no se ha extendido la correspondiente nota marginal de prohibición de disponer que se precisaría en el caso de que el préstamo fuera cualificado.»

Por fin, las Resoluciones de 14 de octubre de 2005 y 26 de junio de 2006, de idéntico contenido, señalan:

«B) Viviendas protegidas: bonificación en la subrogación en el préstamo hipotecario (requisitos).

La segunda de las cuestiones debatidas se concreta en la falta de aplicación de la reducción del 50% a la subrogación del préstamo hipotecario, y ello porque no consta el carácter de cualificado del préstamo, cuestión que no cabe sino confirmar en la medida en la que tal y como ha reiterado esta Dirección General, y tal y como consta en la normativa fiscal, los beneficios son de aplicación estricta, y sólo procederá en aquellos supuestos en los que se den los requisitos previstos para ello (véase art. 11 de la Instrucción de este Centro Directivo de 22 de mayo de 2002, sobre conversión a euros de los aranceles, que no considera sometido reducción toda subrogación en préstamo hipotecario sobre vivienda de protección oficial, sino sólo «en su caso» el préstamo cualificado). En el presente recurso no se ha obtenido la calificación pertinente para el préstamo, por lo que no puede exigirse la aplicación del beneficio arancelario. Todo ello sin perjuicio del derecho a poder pedir la pertinente devolución en el supuesto de que se obtenga dicha calificación.»

El criterio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo, además de la ya citada, de 23 de enero de 1973 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

Cuarto. 3. Conclusión.

La subrogación pasiva en una hipoteca constituida sobre una Vivienda de Protección Oficial o una Vivienda Protegida, es minutable de la forma siguiente:

– En todo caso:

Se aplica el número 2.2 del Arancel. Que implica una bonificación del 25%
Se aplica la bonificación del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000.
Se aplica la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo.

– Si no se trata de un préstamo cualificado:

Se aplica la bonificación del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999.
No se aplica la bonificación del 50% prevista en la Ley 41/1980 y en el Real Decreto 2066/2008.

– Si se trata de un préstamo cualificado:

No se aplica la bonificación del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999.

Se aplica la bonificación del 50% prevista en la Ley 41/1980 y en el Real Decreto 2066/2008.

En el presente caso, como indicaba la Resolución del Colegio de Registradores no procede aplicar la reducción del 50% prevista en la Ley 41/1980 de 5 de julio, dado que no consta el carácter cualificado del préstamo. No obstante, dada la prohibición de la *reformatio in peius (cfr.* art. 89.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre), procede mantener el importe que figura en la minuta impugnada.

Quinto. Otros conceptos minutables.

El recurrente plantea la improcedencia de la minutación de los asientos que se acaban de señalar, alegando que la disposición adicional cuarta del Real Decreto 2066/2008 dice «por todos los conceptos».

Este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto. Así en la Resolución de 22 de septiembre de 2009:

«La recurrente parte de un planteamiento erróneo al interpretar la expresión «por todos los conceptos» contenida en dichas normas y reclama que se reforme la minuta expedida puesto que, al tratarse de viviendas protegidas, no procede sino cobrar los conceptos correspondientes por su adquisición, pero no los demás conceptos cobrados.

Sin embargo, tal y como señala la Resolución del colegio aquí recurrida, debe entenderse que las cantidades fijas previstas «por todos los conceptos» para las viviendas de menos de 90 metros cuadrados implican que no pueden ser objeto de reducción alguna dada su condición de importe fijo o tope.

Conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario «los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel», habiendo declarado reiteradamente esta Dirección General (Resoluciones de 01-06-1990, 20-09-1990, 14-10-2005 y 26-06-2006) que los topes fijos no excluyen el devengo de los derechos arancelarios que corresponden por otros conceptos minutables incluidos en los títulos.

Tal es el supuesto del asiento de presentación, de los derechos de tanteo y retracto, prohibición de disponer, de la nota marginal de afección al impuesto y de la nota informativa, por lo que resulta en todo caso correcta su minutación.

Y según tiene declarado este Centro Directivo en Resolución de 19-10-1998, entre otras, los beneficios arancelarios están siempre referidos a la escala básica del arancel y no a otros conceptos o cantidades fijas relativas a operaciones distintas como el asiento de presentación o afecciones fiscales. *(Cfr.* número 2 punto 5 del Real Decreto 1427/1989 al dejar a salvo las bonifi-

caciones en materia de Viviendas de Protección Oficial, lo hace dentro del concepto «inscripciones» o número 2).

Es también doctrina de esta Dirección General, así como de la jurisprudencia del TS que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que deben serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo (Resoluciones de 04-06-2001 y 22-05-2003, entre otras)».

Por lo tanto, procede la minutación, en la forma que se señala en los Fundamentos de Derecho siguientes los siguientes conceptos: Asiento de presentación por medio telemático, novación de hipoteca, prohibición de disponer, derecho de tanteo y retracto, afecciones fiscales, cancelación de afecciones fiscales caducadas y notas simples.

Sexto. Novación de hipoteca.

En cuanto al concepto de novación de hipoteca ha de tomarse en consideración que el devengo de honorarios por este concepto sólo será procedente si la hipoteca inicialmente constituida y en que se han subrogado los adquirentes ha visto modificada alguna de sus cláusulas por consentimiento al efecto prestado por tales adquirentes y el acreedor hipotecario, circunstancias todas ellas concurrentes en el presente supuesto.

En el supuesto que motiva este expediente, ha de partirse de lo establecido en el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que tuvo su entrada en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (12 de mayo de 2012), fue convalidado mediante Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012 y permaneció vigente hasta el día 31 de octubre de 2012 (disposición derogatoria única de la citada Ley 8/2012, de 30 de octubre), y cuyo contenido ha sido íntegramente reproducido por la disposición adicional segunda de la vigente Ley 8/2012, de 30 de octubre. Según dicha disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo:

«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros.»

Esta Dirección General ha tenido la oportunidad de pronunciarse, en relación con la modificación arancelaria introducida por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo –reproducida posteriormente por la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre–, en Instrucción de 31 de mayo de 2012, señalando que «el párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones regístrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación. En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal. El número a aplicar es el 2.2 del arancel de los Registradores. Estas reglas son aplicables a todas las operaciones regístrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por consiguiente, dicho concepto de novación de hipoteca se minutará sobre la base del 60% del capital pendiente al que se aplicará la escala del número 2.1 del arancel y con la reducción al 75% prevista para los préstamos hipotecarios en el número 2.2 del mismo; al resultado obtenido se aplicarán las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999, del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000 en los supuestos de vivienda y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

De conformidad con lo anterior, para determinar los honorarios devengados por dicha operación de novación de hipoteca habrá de tomarse en consideración el capital pendiente de amortización (97.670,52 euros, cantidad que ha sido retenida por el adquirente para la satisfacción de la hipoteca que grava el inmueble adquirido y que ha sido aceptada por el acreedor hipotecario al prestar su consentimiento a la subrogación), ascendiendo la base sobre la que se procederá al cálculo de los honorarios al 60% de dicho capital pendiente, base sobre la que se aplicará la escala del número 2.1 del arancel, importe que será reducido al 75% –o, lo que es lo mismo, en un 25%– tal y como prevé el número 2.2 del arancel, debiendo reducir la cuota obtenida en un 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999, del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000 y del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, sin que en ningún caso la aplicación de tales criterios pueda dar lugar a una *reformatio in peius.*

Séptimo. Prohibición de disponer.

Por lo que a la prohibición de disponer se refiere, su acceso al Registro viene determinado por los artículos 7 del Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y 15.2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se

aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Esta Dirección General se ha pronunciado, entre otras, en Resoluciones de 19 de octubre de 1998, 5 de octubre de 1999 y 3 de julio de 2000, con ocasión de la legislación en materia de Viviendas de Protección Oficial, señalando que las limitaciones dispositivas derivadas de la calificación administrativa del préstamo como cualificado no tienen eficacia real, salvo que se hiciesen constar en el acta de inscripción o por nota marginal (art. 26 de la Ley Hipotecaria).

Así, a través de su constancia registral se refuerza la eficacia legal de la prohibición de disponer vinculando a Registradores futuros e imponiendo el cierre registral a los actos transmisivos. Con ello se cumple además el principio de rogación partiendo de la petición expresa hecha en la escritura para la constancia de las estipulaciones del contrato.

Una vez que la prohibición de enajenar accede al Registro devenga honorarios, con independencia del carácter del asiento, ya sea constitutivo o no, practicándose o no de oficio. Así, lo dispone esta Dirección General en numerosas resoluciones al determinar que el Registro de la Propiedad no es gratuito salvo disposición legal expresa en contrario.

Como ha manifestado esta Dirección General, las notas marginales de prohibición de disponer se minutan con arreglo al número 3.1 del arancel –dado que se trata de una nota de modificación de derechos inscritos– devengándose el 50% de los derechos que correspondan conforme al número 2 (no siendo de aplicación la reducción del 50% del artículo 8 de la Ley 41/1980, por haberse consignado por nota marginal, que ya conlleva por tal motivo tal reducción –*cfr.* Resolución de 19 de noviembre de 2012– ni las reducciones del 25% prevista en el Real Decreto-ley 6/1999 y del 5% prevista en el Real Decreto-ley 6/2000, puesto que no se contempla su aplicación a los supuestos de extensión de nota marginal de prohibición de disponer y dado el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y, entre otras, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003).

Por tanto, tomando como base el valor de la finca, sobre el mismo se aplicará la escala del número 2.1 del arancel, reduciéndose el resultado obtenido en el 5% previsto en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Dicho

importe se reducirá en un 50%, debiendo por tanto rectificarse la factura impugnada en este punto.

Octavo. Derechos de tanteo y retracto.

En cuanto a los conceptos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma, según resulta de los artículos 7 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y 15.2 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y del Suelo su reflejo registral está previsto mediante la práctica de una nota marginal.

Desde el punto de vista arancelario, que es de lo que se trata en este expediente, la consignación de que las viviendas señaladas tienen el régimen de protección pública, conllevan la inscripción registral de determinados derechos de tanteo y retracto –como dos derechos – que son objeto de publicidad registral con la eficacia que ahora no se prejuzga pero que arancelariamente son relevantes.

La forma de minutación es la siguiente, siguiendo el criterio de la Resolución del Subsecretario de Justicia de 19 de noviembre de 2012:

– Base: Debe tomarse como base la tercera parte del valor de la vivienda conforme a la valoración que de estos derechos se hace en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

– Número aplicable del arancel: Puede minutarse de dos formas diferentes, con un resultado igual:

Como Nota Marginal. núm. 3.1. Esto es, el 50% del núm. 2.1
Como inscripción. núm. 2.3 *a).* Esto es, el 50% del núm. 2.1

En consecuencia, debe considerarse correctamente formulada la minuta por el Registrador.

Noveno. Presentación telemática.

En cuanto al concepto «Presentación», la práctica del asiento de presentación correspondiente en el Libro Diario de Operaciones, cualquiera que sea la forma de presentación del documento –en este caso telemática–, devengará unos honorarios de 6,010121 euros por cada asiento de presentación practicado (incluida, en su caso, la nota de despacho o denegación o suspensión), de conformidad con el número 1 del arancel. Al respecto, en la minuta 679/2013 se devengan honorarios por la extensión de un asiento de presentación –lo cual es correcto–, mientras que en la minuta 527/2013 se minutan dos asientos de presentación, por lo que dicha minutación sólo será correcta si se han extendido, efectivamente, dos asientos de presentación en tal caso (por ejemplo, por haber caducado el practicado en primer lugar).

En cuanto a la comunicación telemática de la extensión del asiento de presentación hay que tener en cuenta que como consecuencia de la presentación telemática del documento, el registrador está obligado legalmente a notificar telemáticamente la extensión del correspondiente asiento de presentación el mismo día en que se hubiera practicado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2001 y 248.3 de la Ley Hipotecaria. Dicha notificación constituye el medio adecuado para acreditar fehacientemente por el registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad y práctica de un asiento de presentación determinado, por lo que en la medida que la misma se produce en cumplimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable (dado que está habilitada, además de por los preceptos legales antes indicados, por el artículo 225 de la Ley Hipotecaria y por el propio artículo 227 de la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas, así como por los artículos 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario) y dado su contenido, constituye una auténtica certificación del asiento de presentación expedida bajo responsabilidad del certificante –conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria–, por lo que ha de encuadrarse dentro del concepto de otras certificaciones del número 4.1.*e)* del arancel, devengando 6,010121 euros, como expresamente reconoce este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de junio de 2003. En el presente caso, el registrador parece minutar este punto bajo el concepto de «Comunicaciones» por un importe único de 6,010121 euros en relación con la minuta 525/2013 –lo cual es correcto–.

En los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, procede el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones (número 4.1.e del arancel): efectivamente, la nota de despacho que el registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y que se entiende incluida en el número 1 del arancel, fue la que el Registrador envió al notario autorizante, remitente de la copia electrónica; si se aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.*e)* del arancel, con devengo de 6,010121 €, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994.

Décimo. «3.3 Nota afección».

Se ha minutado bajo el concepto «nota afección» la nota marginal de afección al pago de la liquidación complementaria del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, prevista en el artículo 122 del

Reglamento del Impuesto, que el Registrador extiende de oficio en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso y el arancel de los Registradores se refiere expresamente a la nota de afección en garantía de débitos fiscales en el número 3.3., señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta en este punto.

Por su parte, el cobro de la cancelación de doce notas de afección fiscal por transcurso de su plazo de duración viene justificado por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Asimismo, en cuanto a la persona obligada a su pago, es preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

De lo anterior resulta el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien presenta en el Registro el título que

causó los asientos registrales practicados, devengándose un importe de 3,005061 euros por cada una de ellas, conforme al número 3.3 del arancel, y por una sola vez; ahora bien, una vez canceladas dichas cargas, no es admisible el devengo de honorarios por la extensión de nota de referencia en que se haga constar la cancelación por caducidad de cargas que graven las fincas transmitidas por procedencia de su finca matriz. En consecuencia, sin con anterioridad ya habían sido canceladas por caducidad en la matriz las notas de afección, no correspondería cobrarlas ahora.

Décimo primero. Nota marginal de no aportación de la referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la

Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera (14 de febrero de 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el Número 3.2 del arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la Norma Novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la Norma Novena del arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la Norma Novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose en este punto el presente recurso.

Décimo segundo. Nota simple informativa.

En relación con el concepto «4.1F Nota simple informativa», no cabe entender la misma como abuso de derecho alguno por parte del Registrador

sino como obligación legal del mismo al amparo del actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título» (de este modo, en el presente caso hay alteración en el estado de titularidad cargas consecuencia de la registración de la cancelación de hipoteca y la consiguiente extensión de la correspondiente nota marginal de afección fiscal).

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002), de las que resulta que la expedición de dicha nota simple constituye una obligación legal del registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, con independencia de si ha habido o no petición del interesado y en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca: por consiguiente, desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del registrador, el cual está expidiendo publicidad formal y por tanto debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del arancel –número 4.1.f–, es decir, 3,005061 euros por cada nota simple informativa (en este caso, dos en relación con cada una de las operaciones registrales que devengaron los honorarios reflejados en cada minuta impugnada), siendo correcta la minutación que de la misma se realiza en la factura impugnada.

En el caso objeto de recurso, hay alteración en el estado de cargas por la nota de afección practicada, entendiéndose en este sentido que no procederá la expedición de nota simple informativa si la liquidación del impuesto fuese definitiva, pero sí cuando sea provisional y se ponga la correspondiente nota de afección fiscal como ocurre en el presente caso. Por ello ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Décimo tercero. Nota simple de información continuada.

En cuanto al concepto «Nota título», hace referencia a la nota simple de información continuada. Pues bien, la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la

Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la Instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1 f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos corres-

pondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho – arts. 6 d) de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

En definitiva y como consecuencia de lo anteriormente indicado, en el presente expediente consta la expedición de dos notas simples de información continuada respecto de cada una de las operaciones que devengas los honorarios reflejados en las minutas impugnadas, devengándose 6,010121 euros por cada una de ellas, siendo por tanto la actuación del Registrador correcta en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña..... y doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marchena.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borra-

dor 2013/A 1607, girada por el Registro de la Propiedad de Marchena, por importe de 839,40 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Marta Crespo Villegas, Registradora de la Propiedad de Marchena, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.,» sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que,

habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Marta Crespo Villegas, Registradora de la Propiedad de Marchena, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2013, el Registrador ratifica el contenido del informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de las minutas.

VIII

Con fecha 14 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Marchena certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de febrero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Cuatro fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Cajasol» según resulta del texto de las inscripciones posteriores, en las que se dice hoy «Banca Cívica».

Y dos fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.»

No consta el título de adquisición, aún después de haber requerido a la Registradora que aportase al Expediente «certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiera la minuta». No se ha alegado ni demostrado nada en contra de que la adquisición originaria lo fuera por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 5 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que aparecían a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que comprende la primera inscripción.

– Una segunda: De fecha 5 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anóni-

mas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, Cajasol», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Campillos.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 769, girada por el Registro de la Propiedad de Campillos, por importe de 532,45 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Rosa Alés Palmer, Registradora de la Propiedad de Campillos, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Rosa Alés Palmer, Registradora de la Propiedad de Campillos, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013, la Registradora manifiesta que se ratifica íntegramente en el informe de 13 de agosto de 2013 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Campillos certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Cuatro fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición del dominio de las fincas es el de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 27 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 2 de julio de 2013.

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por la Registradora.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima», todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse

aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructura-

ción y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número de entrada 2499/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importe de 317,69 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo

entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontra-

mos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de enero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 14 de mayo de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 14 de mayo de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no

la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Puçol.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador núm. 2013/A 3417, girada por el Registro de la Propiedad de Puçol, por importe de 457,46 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Susana Abad Sanchís, Registradora de la Propiedad de Puçol, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscuti-

ble; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad finan-

ciera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Susana Abad Sanchís, Registradora de la Propiedad de Puçol, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que confirma el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y muestra su conformidad con la Resolución ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por cesión en pago de deudas.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por la Registradora.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de "Caja de Ahorros Municipal de Burgos" a "Banca Cívica", por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en

España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.».

a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012 –y no 2009, como resulta reseñado en la escritura de fusión que se inscribe–, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de abril de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 1652/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 1, por importe de 1.255,75 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Lorenzo González Sarmiento, Registrador de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es

de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Lorenzo González Sarmiento, Registrador de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 1, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que reitera lo expuesto en el informe de 4 de julio de 2013, remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y en los fundamentos contenidos en la Resolución ahora objeto de apelación.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 21 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Provincial de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 24 de junio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de

gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Transmisiones.

Todas las operaciones descritas deben considerarse como previas a la absorción de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» por «Buildingcenter, S.A.U.»

El elemento diferenciador en el caso presente es que la Caja citada adquirió las fincas por compra.

Sexto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la citada Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella.

Séptimo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios.

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Undécimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palencia núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de julio de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 1124 de la Serie F, girada por el Registro de la Propiedad de Palencia núm. 3, por importe de 430,01 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Carlos Ignacio Herrero Ruiz, Registrador de la Propiedad de Palencia núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Carlos Ignacio Herrero Ruiz, Registrador de la Propiedad de Palencia núm. 3, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que se reafirma en el informe de 5 de julio de 2013, remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y confirmado por la Resolución de 1 de octubre de 2013 ahora objeto de apelación.

VIII

Con fecha 14 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Palencia núm. 3 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de febrero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de adjudicación.

Y una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 24 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos

los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que aparecían a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que comprende la primera inscripción.

– Una segunda: De fecha 24 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca – la registral 29.575– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 24 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 24 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

En el caso de la finca que aparecía inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación que comprende la finca.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», que adquirió la finca 29.575 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión

universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen, no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».
Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».
Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 17.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las factura/borradores núm. 2013/D 696 y 2013/D 675, giradas por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 17, por importe de 456,63 € y 370,21 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestruc-

turación de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eduardo Fernández Estevan, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 17, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no

una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Fernández Estevan, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 17, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de noviembre de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 17 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», la primera por dación en pago de deudas y la segunda por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca –la registral 4.559– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja San Fernando», por título de compra.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Y estima parcialmente el recurso de impugnación de honorarios por no haberse aplicado la reducción de un 5% introducida por Real Decreto-ley 8/2012, de 20 de mayo. En ello debe coincidir la presente Resolución con el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Sexto. Primer supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Caja de San Fernando, que adquirió la finca 4559 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Octavo. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"»... Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en

España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.»

a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Decimoprimero. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimosegundo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Decimotercero. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La aportación de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tudela núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de impugnación de honorarios, fechado el 19 de julio de 2013 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de

julio de 2013, doña....., impugna la minuta número 449/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Tudela núm. 1 por importe de 1317,56 euros.

La recurrente señala que no está conforme con la minutación llevada a cabo de acuerdo con lo siguiente:

Primero. A pesar de mandarse la práctica de anotación en tres fincas sólo parece haberse practicado en dos sin que se haya emitido nota de calificación negativa de la tercera.

Segundo. En cuanto a la base aplicada para la práctica de la anotación, sobre la finca 36.512 aparece una base de 604.017,16 euros y respecto del mismo se desconoce cuál es el valor del 100% de la finca y cuál el porcentaje aplicado a la misma. En la consulta realizada al respecto al Registro se ha limitado a señalar que «es el valor fiscal que constaba en el Registro».

Señala la recurrente que el último precio que consta en el Registro es el de una compraventa que consta en la inscripción 4.ª en el que aparece el precio pactado por el 98,309% de 1.256.746,37 euros, por lo que el valor del 100% de la finca ascendería a 1.278.363 euros. Añade que la recurrente es titular –contra su voluntad– de una dieciochoava parte de la finca que por tanto la base para minutar la anotación debería ser de 78.020,19 euros.

Si se toma en consideración el precio (5.369,05 euros) que consta en la inscripción tercera de compraventa de la misma finca y en relación a una participación de 1,691%, la base que resultaría sería de 17.639,30 euros.

Tercero. En cuanto al valor de la finca 12.473, señala que contemplada la cuestión desde la cesión onerosa de terrenos realizada en su día por la solicitante el valor de esta finca sería de un máximo de 54.000 (por ser valor conjunto junto a la finca 12.472).

Por otra parte, en la actualidad y tras varias segregaciones esta finca está constituida principalmente (salvo la parcela catastral número 90 de 45 metros cuadrados y alguna otra pequeña extensión), por viales públicos existentes desde hace 25 años. Por ello el valor a considerar sería únicamente el de la parcela catastral número 90, fijado judicialmente en 18.000 euros, por lo que el valor de la dieciochoava parte sería de 1.000 euros.

Cuarto. En cuanto a la cancelación de las anotaciones practicadas el 25 de enero de 2005 y prorrogadas el 25 de agosto de 2008 señala que no se ha solicitado la cancelación de las mismas. Según el Registro esas cancelaciones obedecen a lo dispuesto en el artículo 353 del Reglamento Hipotecario al haberse practicado un nuevo asiento. Sin embargo el Registrador no ha cumplido con el deber de advertencia sobre la eventual cancelación con carácter previo a la práctica de dicho asiento. La cancelación practicada es nula de acuerdo con el artículo 103 de la Ley Hipotecaria y el artículo 199 del Reglamento Hipotecario impide la práctica de dicha cancelación.

II

Don Jesús Alberto Goenechea Alcalá-Zamora, Registrador de la Propiedad de Tudela núm. 1, emite el correspondiente informe de fecha 31 de julio de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de agosto de 2013.

En dicho escrito manifiesta que con fecha de 14 de mayo de 2013 se despachó mandamiento expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 3 de Tudela en juicio ordinario 727/2004, sobre las fincas 12.473 y 36.512.

Sobre el 100% de esas dos fincas y en relación con otro procedimiento también instado por la ahora recurrente existían, sendas anotaciones de sentencia y prórroga letras «A» y

«B», de fechas 25 de enero de 2005 y 25 de agosto de 2008, anotaciones ya caducadas y sobre las que se practicaron las correspondientes cancelaciones.

Estas cancelaciones se practicaron de conformidad con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que en su nueva redacción hace ineficaz el segundo párrafo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario y de acuerdo con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Sin que se produjese notificación al solicitante por tratarse de mandamiento judicial.

Todas las anotaciones, tanto las caducadas como las que se han practicado en la actualidad lo son sobre el 100% de la finca por ordenarlo así el mandamiento judicial.

Las bases tomadas para la práctica de las anotaciones son para la finca 36.512, la que consta en la extinción de comunidad de la inscripción 2.ª de fecha 11 de octubre de 2001, que era de 374.677,97 euros, siendo la última inscripción sobre el 100% de la finca, y aunque con posterioridad se declaró un precio superior en la inscripción 4.ª Y respecto de la finca 12.473, se ha tomado en cuenta el precio de la compraventa que consta en la inscripción 9.ª de 21 de mayo de 1998, de 402.678,11 euros por dos terceras partes indivisas, esto es, que sería de 604.017,16 por el total de la finca.

Ello se ha realizado así porque el Registrador carece de datos actualizados del valor de las fincas sobre las que se practica la anotación y la recurrente no acreditó dicho valor, habiendo tomado de los que constaban en el Registro los menos gravosos para ella.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente sin que se recibiese escrito alguno.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación de fecha 29 de octubre de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma y alega:

Primero. Se toma, para la minutación de la anotación sobre la finca 36.512, una base de 374.677,97 euros, que el Registrador en su informe señala que corresponde al 100% de la finca y concretamente el que consta en la Inscripción 2.ª de fecha 11 de octubre de 2001, relativa a extinción de comunidad. Siendo la solicitante titular registral de una dieciochoava parte (5´55%) de dicha finca, la base para los honorarios debería ser de 20.815,44 euros.

Segundo. Se toma, para la finca 12.473, como base para la anotación practicada la de 604.017,76 euros. El Registrador en su informe indica que ha tomado el valor del 100% de la finca resultado de la compraventa de dos terceras partes de la misma por un precio de 402.678,11 de la Inscripción 9.ª de fecha 21 de mayo de 1998. Por ello incurre en dos infracciones legales, puesto que toma como valor de una finca en su estado superficial

de 1998, y se trata de una finca en proindiviso por lo que no se aplica la norma general 2.ª del arancel. Añade que la finca está destinada hoy a viales públicos por lo que debería hoy considerarse que carece de valor.

Tercero. En cuanto a las cancelaciones de las anotaciones de sentencia y prórrogas de las mismas, señala la recurrente que está acreditado que el Registrador no ha cumplido con su obligación legal de advertir al solicitante la eventual cancelación que hubiera de realizarse.

El presente recurso debe determinar si el incumplimiento de la obligación legal de advertir sobre la presunción de solicitud de cancelación de asientos caducados, excluye el devengo de honorarios por lo realizado. Además la resolución del Colegio apelada se limita a transcribir dos Resoluciones de la Dirección General sobre este asunto: de 21 de julio de 1999 y de 17 de junio de 1999, siendo así que las mismas Resoluciones se refieren a un supuesto distinto del presente puesto que son casos de aplicación del artículo 353 del Reglamento Hipotecario como consecuencia de la práctica de una certificación de cargas y no de la práctica de un asiento. Añade la recurrente que no resulta razonable presumir que el solicitante de la nueva anotación tendría la voluntad de cancelar la anotación que él mismo solicitó antes y que el incumplimiento por parte del Registrador de la obligación de advertir de dichas consecuencias de la práctica de la anotación, debería tener como primera consecuencia el no nacimiento del derecho a cobrar los honorarios por dichas cancelaciones.

Cuarto. Reitera la recurrente la idea de la diferencia en la aplicación del artículo 353 del Reglamento Hipotecario, señalando además, que si el solicitante no es titular se exige comunicación previa al solicitante. Añade que la anotación previa y la nueva anotación en nada chocan, sino que por el contrario se complementan ya que se refieren a resoluciones judiciales que tienen el mismo objeto en materia registral (sic) y que ambas anotaciones fueron instadas por la misma persona ahora recurrente.

Quinto. En cuanto a la base de la cancelación de anotación, en el caso de que lo alegado en los motivos tercero y cuarto no fuera estimado debe entenderse que el cálculo de los honorarios es incorrecto por los mismos razonamientos expuestos en los números primero y segundo.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Tudela núm. 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013, don....., ratifica los hechos y fundamentos de derecho que se hicieron constar en su Informe de fecha 31 de julio de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos: el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 1 y 86 de la Ley hipotecaria y 353, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de febrero de 1999, 16 de septiembre de 1999, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 15 de junio de 2010, 11 de enero de 2011, 29 de diciembre de 2011, 12 de febrero de 2013, 19 de agosto de 2013 y 8 de enero de 2014.

Primero. Objeto del recurso.

En el presente recurso de apelación se discute sobre la correcta minutación de una anotación practicada sobre dos fincas y la cancelación por caducidad de una anotación y su prórroga sobre las mismas.

Hay que recordar, que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo ha reiterado esta Dirección General en numerosas Resoluciones.

Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Base de la anotación.

Se plantea como primera cuestión la base aplicada a la minutación de la anotación practicada en virtud de mandamiento judicial sobre dos fincas.

Para la determinación del valor de cada finca hemos de acudir a la norma primera del anexo II del arancel que establece: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada (…)».

Se ha reiterado desde este Centro Directivo entre otras en las Resoluciones de 15 de julio de 2010 y de 11 de enero de 2011, que dicha norma primera

establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado y en defecto de los anteriores habría que acudir a otros valores objetivos que consten documentados.

En el presente caso sin embargo, por la propia naturaleza del mandamiento, en él no se contiene ni un valor comprobado fiscalmente, ni un valor declarado. Por ello, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999 y 16 de septiembre de 1999, al no constar en el mandamiento ni valor fiscalmente comprobado ni valor declarado, el Registrador podrá acudir a cualquiera de los medios señalados en el número dos de la norma primera del anexo II del arancel, sin que exista ya un orden de prelación entre los que recoge la misma.

Tercero. Valoración efectuada.

En el supuesto planteado el Registrador acude para la determinación del valor de la finca 36.512 al valor que consta en la inscripción 2.ª de extinción de comunidad, de fecha 11 de octubre de 2001 y para la determinación del valor de la finca 12.473 al de compraventa de dos tercios de la misma de la inscripción 9.ª, de fecha 21 de mayo de 1998.

Por tanto el Registrador utiliza como base el valor registral de las fincas sobre las que se practica la anotación, siendo éste uno de los medios para determinar el valor sobre el que se aplicará el arancel y que admite el mencionado número dos de la norma primera del anexo II del arancel.

En cuanto a la pretensión de la recurrente de que se calculara la base en función de la proporción de la misma de que era titular, cabe señalar que, como resulta de la documentación aportada, dichas anotaciones se han practicado sobre toda la finca (y no sobre una participación de las mismas) por lo que teniendo en cuenta el artículo 1 de la Ley Hipotecaria que dispone en su párrafo tercero que «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», no cabe pronunciarse sobre esta cuestión considerando, como ya se ha dicho, que el objeto del recurso de honorarios consiste en determinar si el registrador en la elaboración y expedición de la correspondiente minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y a su interpretación por este Centro Directivo *(cfr.* Resolución de 31 de mayo de 2010).

Aplicando como base de las anotaciones practicadas los valores registrales de las fincas en los términos señalados, ha de calificarse como correcta la actuación del Registrador en la minutación de las anotaciones y debe confirmarse en este punto la Resolución del Colegio de Registradores que se recurre.

Cuarto. Cancelación de anotación preventiva y anotación de prórroga caducadas.

En segundo lugar se recurre el cobro de honorarios respecto de una anotación preventiva caducada y la prórroga de la misma también caducada.

Con relación a esta cuestión, es obvio que la anotación preventiva letra A y su prórroga letra B, practicadas respectivamente el 25 de enero de 2005 y el 25 de agosto de 2008, en ambas fincas: las registrales 36.512 y 12.473 que se cancelan, habían caducado al tiempo de la práctica de la nueva anotación preventiva (14 de mayo de 2013).

No obstante, es preciso tener en cuenta que si bien es cierto que la caducidad se produce *ope legis* por el mero transcurso del plazo de tiempo señalado en la Ley (a estos efectos, cuatro años conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria), respecto de las operaciones registrales rige el principio de rogación –que es uno de los principios básicos de nuestro sistema hipotecario– por lo que el Registrador sólo podrá proceder a la cancelación de dichos asientos caducados:

– bien a instancia de parte (en concreto, del titular del inmueble o derecho real afectado), con independencia de que a su vez se solicite o no la extensión de cualquier otro asiento registral (éste sería el supuesto contemplado en los artículos 86 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, 206.13 *in fine* y 207 párrafo segundo de su Reglamento);

– o bien, de oficio, en los supuestos en que se solicite la expedición de certificación o la práctica de cualquier otro asiento con relación a la finca registral de que se trate, hipótesis a que aluden los siguientes preceptos:

1.º El artículo 206.13.º del Reglamento Hipotecario, del que resulta que «procederá la cancelación de la anotaciones preventivas: 13.º Cuando caducare la anotación por declaración expresa de la Ley, en cuyo caso se hará constar, de oficio (...), por nota marginal»,

2.º Y el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, según el cual «las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá precederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo (...).

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

En estos supuestos de cancelación de oficio de una anotación preventiva caducada, y a los efectos de determinar los honorarios devengados por las mismas, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Con carácter general, del artículo 589 del Reglamento Hipotecario resulta que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros (...)»;

– Más concretamente, el artículo 591 del Reglamento Hipotecario establece que «cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por disposición legal se ordenare expresamente (...)».

Pues bien, interpretando los preceptos expuestos en los términos que resultan del artículo 3.1 del Código Civil, es obvio que el Registrador debe proceder a la cancelación de oficio de los asientos caducados en aquellos supuestos en que se proceda a la práctica de cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado, circunstancia que no queda sujeta a su libre albedrío (tal y como demuestran las expresiones «procederá la cancelación» y «darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas» empleadas respectivamente por los artículos 206.13.º y 353.3 del Reglamento Hipotecario) sino que encuentra su fundamento en la necesidad de que el Folio Registral recoja la situación real de la finca, por lo que la cancelación de los asientos caducados ha de ser considerada como un efecto conexo e inseparable de la práctica de cualquier otro asiento en el mismo folio registral y que, por consiguiente, como tal operación registral, habrá de devengar los honorarios correspondientes *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario). Siendo doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el devengo de los honorarios conforme al arancel, resulta de la práctica de los asientos registrales sin que tenga influencia sobre ello el carácter voluntario o no, constitutivo o no, de la inscripción. Así se ha pronunciado esta Dirección General, entre otras, en las Resoluciones de 12 de febrero de 2013 y 19 de agosto de 2013.

Estas cancelaciones de las anotaciones caducadas y su correspondiente minutación han de realizarse a pesar de que como señala la recurrente no se haya producido advertencia previa. El Acuerdo del Colegio de Registradores recoge las Resoluciones de 10 de noviembre de 1999 y 21 de julio de 1999 de esta Dirección General en las que se señala expresamente que la mención que hace el artículo 353 del Reglamento Hipotecario sobre la advertencia previa de la cancelación de cargas caducadas, se basa en dar un mayor alcance a la publicidad registral, ya que se requerirá la advertencia al presentante o solicitante según sea o no titular de la finca o derecho, en base a que el titular tiene

un perfecto conocimiento como tal titular, de todos los asientos que componen el historial de su finca, cuáles están caducadas y consiguientemente cuáles serán canceladas. Mientras que si no es titular no puede tener ese conocimiento y por ello se exige que se le advierta de las consecuencias de su solicitud.

De estas Resoluciones también resulta que «si bien lo deseable es que dicha advertencia conste con carácter general de forma escrita, de la falta de dicha advertencia no se puede deducir sin más, con arreglo al Derecho vigente, que el solicitante o interesado no estén obligados al pago de los honorarios devengados por la cancelación de los asientos caducados».

Ahora bien, a pesar de lo dicho, lo que ocurre en el presente caso es que de acuerdo con el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, no era siquiera exigible dicha advertencia, ya que la recurrente es titular de una dieciochoava parte indivisa de ambas fincas como ella misma reconoce en su escrito de recurso y además, las anotaciones caducadas y que ahora se cancelan lo eran en procedimientos instados por la misma, por lo que, se da el supuesto que hemos visto recoge el propio artículo para que no fuera necesaria dicha advertencia, puesto que al ser titular de parte de las fincas se le presume un conocimiento del estado registral de la finca que ella reconoce y por tanto de la existencia de las cargas caducadas que se han cancelado.

Sentado lo anterior, es correcta la actuación del Registrador en este punto, en la medida que la cancelación por caducidad de la anotación preventiva letra A en ambas fincas ha sido minutada tomando como base el mismo valor registral aplicado para la práctica de nueva anotación en los términos que hemos señalado en los fundamentos segundo y tercero. Siendo correcta la actuación del Registrador y debiendo confirmar también en este punto el Acuerdo del Colegio de Registradores que se recurre.

Quinto. Minutación de la cancelación de las prórrogas.

Además por último cabe señalar que el Registrador no ha minutado la cancelación de las prórrogas letra B en ambas fincas, que resultarían también minutables ya que han sido también canceladas por caducidad, como ha declarado en diversas Resoluciones esta Dirección General, entre otras en varias de 8 de enero de 2014. Sin embargo teniendo en cuenta que no cabe en estos recursos de apelación una *reformatio in peius* de la minuta girada por el Registrador de modo que resulte más gravosa para el recurrente, no cabe la modificación de la minuta emitida en este sentido.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Eurogestión S. C. P.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de junio de 2013, don....., en representación de «Eurogestión S. C. P.», impugna minuta número 247, girada por el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por importe de 4.052,16 euros.

En dicho escrito manifiesta que el número 4.f del arancel dispone que «por la nota simple informativa o exhibición, por cada finca, y cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio registral: 3,005061 euros», que es la cantidad que debe cobrarse exclusivamente por la emisión de cada una de las notas informativas.

En la factura impugnada, el Sr. Registrador cobra en concepto de suplidos la cantidad de 1.119,60 €, a razón 1,20 euros por solicitud de nota simple.

Entiende el recurrente que el cobro sistemático de suplidos, con un importe fijo, simulando el mecanismo de un canon, sin que se justifique a esa parte el gasto ocasionado no se ajusta a lo establecido en la normativa al respecto.

II

Don Ángel de la Puente Jiménez, Registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, remite informe de fecha 5 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de julio de 2013.

En dicho informe manifiesta que la interposición de la reclamación se ha producido fuera del plazo de quince días hábiles siguientes al de la notificación de la minuta ya que el borrador de la misma fue notificado la primera semana del mes de mayo, efectuándose el pago de la misma, mediante transferencia, el día 24 de dicho mes de mayo, como expresamente así confirma el citado recurrente, habiendo transcurrido más de quince días desde su notificación hasta la presente reclamación, la cual ha sido formulada con fecha 13 de junio

y sellada en la oficina de correos el día siguiente, por lo que procede la inadmisión de la reclamación formulada por extemporánea.

A continuación el Registrador manifiesta, en cuanto al fondo del asunto, que el escrito de impugnación de honorarios sobre la posibilidad de percibir 1,20 euros en concepto de suplidos por la recepción de petición de notas simple por fax, es repetición de otro interpuesto ante el Ilustre Colegio de Registradores y que fue desestimado por la Junta de Gobierno en Resolución de 17 de abril de 2012 y posteriormente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 4 de octubre de 2012.

Se hace constar que los suplidos cobrados son 1,20 por petición recibida por fax, no 1,20 euros por nota simple emitida; ya que la petición puede referirse a una o varias notas simples, como es muy habitual. Recibir un fax por el servicio de correos, lleva aparejado un coste de 1,90 euros y 2,15 euros si contiene dos folios.

En el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, las peticiones de notas simples informativas se hacen normalmente por Floti o por comparecencia personal del interesado, habiéndose admitido excepcionalmente a la entidad «Eurogestión S. C. P.» la posibilidad de pedirla por fax por la incomodidad que le ocasionaba, ya que tiene su sede en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, distinto al municipio donde está ubicada la oficina del Registro de la Propiedad.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don....., por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de julio de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don....., en representación de «Eurogestión S. C. P.», interpuso recurso de apelación con fecha 14 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de octubre de 2013 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013.

En dicho recurso manifiesta que se dan por reproducidos los contenidos del escrito originalmente presentado que no han sido discutidos por el Registrador que ha venido cobrando suplidos de manera periódica.

La Resolución que se impugna desestima su pretensión por extemporaneidad y el recurrente no está de acuerdo con ella ya que manifiesta que, aunque efectivamente se abonó el importe una vez tuvo conocimiento del contenido del borrador de la minuta, se hizo para evitarle perjuicio al Registrador aunque no estaba de acuerdo con ella, por ello esperó a tener la minuta original para impugnarla.

Y debe tenerse en cuenta la regulación de la notificación contenida en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedi-

miento Administrativo Común, concretamente el artículo 59. Como el Registrador no cumplió el requisito contenido en dicho artículo no puede entenderse como la fecha de comunicación la del pago puesto que la propia minuta es de fecha posterior al pago, y no cumpliendo con los requisitos formales, difícilmente podrá desplegar efectos jurídicos un acto defectuoso.

Y aunque en la Resolución impugnada se intenta hacer valer una serie de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que establecen supuestos en contra de lo establecido en el Real Decreto 1427/1987, ésta no tiene función de elaboración normativa, sino de interpretación ajustándose estrictamente al principio de legalidad, y no ajustándose las resoluciones esgrimidas a la ley no pueden hacerse valer como fundamento para desestimar la impugnación efectuada.

También señala el recurrente que es claro el criterio del Tribunal Supremo en el sentido de que el cómputo del plazo deberá ser en caso de duda, favorable a la parte que intente hacer valer su derecho, frente a la parte que alega la extemporaneidad, por tanto, no debe prevalecer el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado frente al criterio del más alto Tribunal.

Finalmente, indica la falta de motivación de la resolución recurrida lo que implica que vulnera el principio de legalidad, ya que no establece fundamento de derecho alguno acerca de la idoneidad de los suplidos cobrados de manera irregular por el Registrador.

En cuanto a los suplidos reitera el contenido de su escrito inicial de impugnación de minuta del Registro de Santa Lucía de Tirajana, solicitando que se revoque la Resolución apelada y la devolución de las cantidades indebidamente percibidas.

VI

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España remite los preceptivos informes y los antecedentes a este Centro Directivo el día 16 de octubre de 2013, que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia con fecha 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ángel de la Puente Jiménez, Registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2013, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente en esta Resolución. Destaca la reiteración del recurrente pues señala que el citado escrito de impugnación es repetición de otro interpuesto por el mismo recurrente y por el mismo motivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, si son minutables como suplidos los gastos que puede ocasionar la recepción por fax de la solicitud de una nota simple informativa por un particular.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 24 de mayo de 2013 según reconoce el propio recurrente en sus escritos.
– El escrito de interposición del recurso fue presentado en la Oficina de Correos el día 14 de junio de 2013 y tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 19 de junio de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de

mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de los gastos que puede ocasionar la recepción por fax de la solicitud de una nota simple informativa por un particular, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó abonada en fecha 24 de mayo de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 14 de junio de 2013, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en representación de «Eurogestión S. C. P.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura núm. 1062/D, girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 4, por importe de 989,53 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Alba Erostarbe Fernández, Registradora de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscuti-

ble; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad finan-

ciera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de diciembre de 2013, la Registradora, doña María Micaela Curto Eraso, manifiesta que reitera lo expuesto en el informe de 6 de agosto de 2013 por, doña Alba Erostarbe Fernández, Registradora que expidió la minuta de honorarios recurrida.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 4 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipote-

caria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», que adquirió las tres fincas por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación no fue minutada por la Registradora, como queda dicho.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho presente no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Almonte.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 1372 y 1373 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Almonte, por importe de 2.145 € y 211,45 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013, el Registrador ratifica el contenido del informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de las minutas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, los honorarios devengados por la inscripción de dos escrituras de aumento de capital social por aportación de bienes a una sociedad limitada

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue notificada con fecha 25 de abril de 2013 según consta en el justificante de la recepción de la minuta adjuntado.

– El escrito de interposición del recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad de Almonte en fecha 6 de junio de 2013 y tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 17 de junio de 2013.

El apartado primero de la Norma Sexta del anexo II del arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de dos escrituras de aumento de capital social por aportación de bienes a una sociedad limitada, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del anexo II de arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada en fecha 25 de abril de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 6 de junio de 2013, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Ávila, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Piedrahita.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de junio de 2013, doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Ávila, impugna las facturas con número 843 a 849, giradas por el Registro de la Propiedad de Piedrahita, por importe de 36,06 € cada una de ellas.

En dicho escrito la recurrente considera que si las inscripciones traen causa de operaciones de concentración parcelaria, resulta de aplicación el arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

Asimismo, en todas las facturas se incluye el concepto «nota simple informativa» y en este sentido, debe tenerse en cuenta el criterio ya expuesto por la Dirección General del Patrimonio del Estado sobre la aplicación del artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

II

Don Ana María Gómez García, Registradora de la Propiedad de Piedrahita, remite informe de 24 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de junio de 2013.

En dicho informe la Registradora manifiesta que no se dan los requisitos necesarios para la aplicación del artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, ya que se trata de una obligación impuesta al Registrador por el artículo 19 bis, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria (redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), cuyo segundo inciso dispone que «si el estado registral de titularidad y cargas fuere discordante con el reflejado en el título (el Registrador) librará nota simple informativa». Dado que esta discordancia ocurre como mínimo desde que se practica la nota de afección fiscal. Así resulta, entre otras, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de diciembre de 2011 y 2 de agosto de 2012.

Igualmente resulta así de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2013, que establece la gratuidad de las notas simples informativas expedidas como consecuencia del requerimiento en los procedimientos de recaudación, conforme al artículo 114 del Reglamento General de Recaudación. En el presente caso, no estamos ante un procedimiento de recaudación sino ante un supuesto de inscripción de los terrenos sobrantes de una concentración parcelaria a favor del Estado.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de julio de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Ávila, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de octubre de 2013, en base a los mismos fundamentos de derecho alegados en su día ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifiquen las minutas en rela-

ción tanto al arancel especial contemplado en el Decreto 2079/1971, como en la gratuidad de la nota simple informativa.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 12 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ana María Gómez García, Registradora de la Propiedad de Piedrahita, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2013, la Registradora reitera las alegaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Segundo. Adjudicación e inscripción de las fincas.

En el caso que se trata en el presente expediente, se impugnan siete minutas.

Cada una de ellas se refiere a la inscripción de una finca a favor del Estado, y si bien la inmatriculación se lleva a cabo a través del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, de sus respectivas inscripciones resulta:

«Por Decreto de la Junta de Castilla y León… se acordó realizar la concentración parcelaria de la zona de Hurtunpascual. Por Acta de Reorganización de la Propiedad autorizada el veintiséis de enero de dos mil cinco,…, la finca de este número quedó a nombre de propietario desconocido, por lo que en virtud de Certificación expedida el 18 de diciembre de 2012 por … Jefe de Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda de Ávila, en aplicación del artículo 17.1 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, se adjudica esta finca al Estado.»

Tercero. Arancel aplicable.

El arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria…y demás establecidas por Ley».

Cuarto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de esta Dirección General.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al arancel general de 1989.

Las de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Quinto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.
– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto a los conceptos de «Nota de Afección fiscal» y de «Nota simple informativa», se consideran correctamente formulados.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda de Ávila, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.
Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valdepeñas.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador

número 2013/ A 1640, girada por el Registro de la Propiedad de Valdepeñas, por importe de 837,36 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Josefa Porras Delgado, Registradora de la Propiedad de Valdepeñas, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que,

habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Valdepeñas, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se hubiese recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Valdepeñas certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Cuatro fincas y una porción indivisa de otra aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando, Huelva, Jerez y Sevilla». El título en tres de ellas fue el de adjudicación, y en la otra finca el de cesión en pago de deudas.

Y otra finca aparece inscrita a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– Las Cajas de Ahorros referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En todo caso, se practica una única inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este benefi-

cioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2.102 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de junio de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores 2013/A 1626 y 2013/A 1629, giradas por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1, por importe de 579,33 € y 13,35 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que se ratifica en sus alegaciones ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, las cuales expone a continuación.

VIII

Con fecha 14 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de febrero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», por título de adjudicación.

Cuatro fincas aparecen inscritas a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de dación en pago.

Y cuatro fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 13 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que aparecían a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: De fecha 13 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca aparecía previamente como de titularidad de la entidad «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» por título de compra, en inscripción de fecha 4 de febrero de 2004.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 13 de junio de 2013, la finca de propiedad de «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» En la que se contiene la siguiente operación:

La citada sociedad, es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 13 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de

saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas de Ahorros citadas, titulares de las fincas por adjudicación o por dación en pago, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Decimoprimero. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimosegundo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen, en el caso de «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.»; no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

– La entidad originariamente titular, «Al Andalus Sector Inmobiliario» no es una entidad financiera.

– La adquirente por absorción – «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad financiera.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que en el caso de una de ellas además la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Decimocuarto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Medina-Sidonia.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número de entrada 947/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Medina-Sidonia, por importe de 172,61 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Eugenia Aguiar Molina, Registradora de la Propiedad de Medina-Sidonia, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 16 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica con Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la «Gestión de Activos Inmobiliarios» de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 17 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Eugenia Aguiar Molina, Registradora de la Propiedad de Medina-Sidonia, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que está totalmente de acuerdo con la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 1 de agosto de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 1 de agosto de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relaciona-

dos con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias».

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (20.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Parla núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 937, girada por el Registro de la Propiedad de Parla núm. 2, por importe de 398,25 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Carlos Falcón Tella, Registrador de la Propiedad de Parla núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Carlos Falcón Tella, Registrador de la Propiedad de Parla núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 8 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 8 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca –la registral 12.410– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de compra.

– Una primera: de fecha 8 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

La Caja citada, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

– Una segunda: de fecha 8 de abril de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros referidas a «Banca Cívica, S.A.» y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: operación previa.

La operación previa en el primer supuesto es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Séptimo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», que adquirió la finca 12.410 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Octavo. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar».

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connota-

ción fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practicaron dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:
Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimocuarto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».
Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».
Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (21.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 9.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador núm. 2013/PM 4196, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 9, por importe de 207,68 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Pedro José Morilla Pérez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 9, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 18 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxi-

liares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica con Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pedro José Morilla Pérez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 9, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de febrero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por adjudicación en remate.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (22.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» impugna la factura/borrador número de entrada 2013/A 1558, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 490,65 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones y adjunta certificaciones de titularidad de las fincas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta

el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad Escritura por la que la entidad «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

El Registrador emite una factura a nombre de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», en la que minuta una sola transmisión.

Segundo. Delimitación del supuesto de hecho.

Para delimitar la cuestión cabe aclarar que el criterio que ha establecido esta Dirección General en los casos en que, además de la aportación de la entidad «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», existía una posterior fusión por absorción de ésta última por parte de la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», es el siguiente:

«En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.»

El supuesto presente no es éste, ya que del expediente no resulta que la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» sea una operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.»

Por el contrario, lo que resulta del expediente, especialmente de las fotocopias del historial de las fincas, es que se ha interesado la práctica de la inscripción de la aportación a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», no como operación previa, sino como operación propia y final.

El escrito de interposición del recurso no desvirtúa lo expuesto. Es más el recurso de apelación se refiere únicamente a «Factura 1444 de 23-10-2013»,

que según resulta de la copia incorporada al expediente se emite a nombre de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Por fin, en el escrito de contestación por parte del Registrador de la Propiedad, y que acompaña a la Certificación solicitada por esta Dirección General, consta literalmente: «Las citadas fincas… a día de hoy se encuentran inscritas a nombre de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», por lo que, obviamente, no se ha producido la inscripción a favor de «Buildingcenter, S.A.» por la que reclama el recurrente».

Tercero. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Cuarto. Análisis de las normas expuestas.

De la disposición adicional segunda –ya transcrita– del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre deriva literalmente la solución.

En el caso presente como ha quedado expuesto, se solicita, practica y minuta que determinadas fincas que se encuentran inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», queden inscritas a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

No resulta del expediente ni que se haya practicado una inscripción posterior a favor de la entidad «Buildingcenter, S.A.U», ni que al tiempo de practicar la inscripción a favor de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», existiera algún asiento pendiente relativo a la absorción de esta última.

Por lo tanto, siguiendo la dicción del precepto, la inscripción practicada no puede reputarse como «previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras,»; sino como «última operación inscrita» la cual «devengará los honorarios conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores…».

Cabe añadir que en virtud del principio de rogación, la inscripción es voluntaria –salvo en casos muy especiales–. Así el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Quinto. Conclusión.

En conclusión, es minutable la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» cuando no se inscribe como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, sino como inscripción propia y final.

Y debe de entenderse que es una inscripción propia y final cuando no exista otro asiento de presentación vigente –simultáneamente– en el que se pretenda inscribir una operación posterior de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar por los fundamentos jurídicos de la presente Resolución, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 30 de abril de 2014 (23.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 6775, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3, por importe de 138,57 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la

última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 21 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 21 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2013 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «sanea-

miento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Asturias.

HECHOS

I

Con fecha 27 de marzo de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por doña....., contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Asturias, según factura número M/2013/2.507 de fecha 25 de febrero de 2013, por la expedición de una nota simple informativa relativa al objeto social, administradores vigentes y domicilio social de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el escrito de impugnación la recurrente manifiesta su disconformidad con la exigencia de una provisión de fondos por importe de 15 euros al presentar la solicitud de la nota simple, con el concepto de «liquidación derechos Registro y BORME» por importe de 5,08 euros, y con el importe de los honorarios registrales ascendente a 9,92 euros, que, a su juicio, debían ascender a 0,73 euros (núm. 22 del arancel, 0,601012 euros por asiento más IVA). Solicita, por ello, la devolución del exceso percibido y, además, el abono de los gastos y costas, que, según minuta provisional, ascienden a 155,3 euros.

Con fecha 31 de julio de 2013 se recibe escrito, fechado el 23 de igual mes y año, de recurso extraordinario de revisión contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de impugnación de minuta de honorarios antes reseñado. En dicho escrito hace referencia a la falta de fundamento de la exigencia de la provisión de fondos de 15 euros; a la falta de motivación de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 4 de abril de 2013 por la que se le notifica la remisión al Registro Mercantil de Asturias del expediente para su debida tramitación; y la falta de justificación de los honorarios registrales percibidos en los términos expresados en su escrito inicial. Se solicita la nulidad de la resolución presunta desestimatoria por silencio negativo, la devolución de los importes indebidamente percibidos y el pago de los gastos y costas generados.

II

Con fecha 27 de septiembre de 2013 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de la Registradora Mercantil de Asturias de fecha 23 de septiembre, remitiendo el informe emitido por el Colegio de Registradores de España con fecha 16 de septiembre de 2013 y una nueva factura rectificando la impugnada que, de acuerdo con los criterios del informe del Colegio de Registradores, contiene dos conceptos: núm. 22, nota simple informativa de un asiento, 1 x 0,601012, y núm. 24, búsqueda de datos, 1 x 1,502530, en total 2,10 euros. En la misma factura se realiza la liquidación de la provisión de fondos de 15 euros, resultando a devolver a la interesada la cantidad de 12,46 euros.

III

Con fecha 9 de octubre de 2013 se da traslado a la interesada del informe del Colegio de Registradores y de la factura rectificada, solicitándola comunique si desiste del recurso o desea continuar con su tramitación.

El 18 de noviembre de 2013 se recibe escrito de la interesada solicitando copia auténtica de todos los documentos registrados y emitidos en el expediente, así como la suspensión del procedimiento en curso.

El 28 de noviembre de 2013 se remite a la interesada copia compulsada de todos los documentos registrados y emitidos por este Centro Directivo dentro del expediente, en especial la factura rectificada, requiriéndola para que en plazo de quince días comunique si está de acuerdo con ella y, por lo tanto, desiste del recurso o si, por el contrario, desea continuar con la tramitación del procedimiento.

El 14 de enero de 2014 la interesada presenta escrito solicitando de nuevo certificación del expediente de referencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Real Decreto 772/1999, de 7 de mayo; Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Resolución-Circular de 14 julio de 1998 («BOE», 28 julio); Resoluciones de 16 de junio de 1997, 16 de marzo de 2010, 26 de marzo de 2012 y 31 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la expedición de una nota simple informativa. Se da la circunstancia de que la minuta impugnada ha sido ya rectificada por la Registradora que expidió aquélla y que la recurrente no ha manifestado ni su conformidad con esta nueva minuta ni los extremos con los que no está conforme, ni tampoco ha expresado el desistimiento del recurso.

Pese a ello, por economía de procedimiento, se analizarán las cuestiones sobre las que la recurrente expresó su disconformidad en el escrito inicial

Tercero. Motivos de impugnación.

En su escrito inicial la recurrente muestra su disconformidad con la solicitud de provisión de fondos y con la forma en que se aplica el concepto de nota simple y solicita la devolución de lo satisfecho en exceso, así como el abono de gastos provocados por el recurso, que cifra provisionalmente en la cantidad que consta en minuta del abogado contratado al efecto.

En materia de provisión de fondos, tiene razón la recurrente al indicar que el Reglamento del Registro Mercantil sólo la toma en consideración en relación con la publicación en el BORME de los datos objeto de inscripción y en tal caso la falta de provisión tiene el carácter de defecto subsanable (art. 426 del Reglamento del Registro Mercantil). Tal provisión no es aplicable en relación con expedición de una nota simple, ya que no hay que realizar en este caso publicación alguna en el BORME. Esto no quiere decir, sin embargo, que no pueda pedirse una provisión a quien solicita una nota simple u otra operación registral no sujeta a la obligación de publicación en el BORME. Se trata de una materia, sobre la que los Tribunales han apelado al criterio de la proporcionalidad, y así lo entendió también una Resolución de 16 de junio de 1997, considerando aceptable la petición de provisión de fondos por una cantidad equivalente a la que correspondería por la operación que se solicite, según la estimación que pueda hacerse en el momento de presentar la solicitud. En este caso, la provisión de quince euros, exigida por la Registradora, es excesiva a la vista del coste real de la nota, incluso teniendo en cuenta el importe de los honorarios que resultaban en la factura impugnada.

En cuanto a la minutación de la nota simple informativa, se realiza aplicando el núm. 22 del arancel una vez por cada asiento o circunstancia de las que se dé información, esto es la cantidad fija de 0,601012 euros cada vez, sin tomar en consideración base alguna (circunstancia a la que también alude la recurrente). Si, al parecer, la nota se solicitó de tres extremos, objeto social,

administradores vigentes y domicilio social, debería aplicarse una vez por cada asiento del que se dé información por constar en él alguno de los extremos solicitados. En este caso, en la minuta rectificada se aplica una sola vez, por lo que no puede entenderse incorrecta, sin que quepa su rectificación al alza, pues se incurriría en una proscrita *reformatio in peius*.

En cuanto al concepto de búsqueda de datos podría ser minutado por el núm. 24 del arancel dos veces: una vez por la realizada en el Libro de inscripciones, respecto de todas las circunstancias que han de reflejarse en la hoja registral (comprendiendo, por tanto, las relativas a Asientos pendientes, Cuentas, Baja Hacienda, Fallidos e Insolvencias, citadas por la Registradora en su informe), y otra, en su caso, por la búsqueda en el Registro Público Concursal. Habiéndose minutado una sola vez en la factura rectificada, no cabe su rectificación a la baja, ni tampoco al alza para no incurrir en una *reformatio in peius*.

Respecto del abono de gastos, en concreto los abonados a un abogado, no cabe dar razón a la recurrente. En primer término, porque, no siendo necesaria la asistencia de abogado para la interposición del recurso, incurrir en ese gasto no puede ser imputado a la Registradora que emitió la factura impugnada, cuya mala fe, por otra parte, no ha sido probada. Además, existe una notoria desproporción entre el gasto que se quiere compensar (155,33 euros) y la cantidad que, en su caso, hubiera que devolver a la interesada (menos de diez euros).

Por todo ello, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña....., en cuanto que no procede el abono de costas y gastos solicitado y que la minuta de honorarios impugnada, una vez rectificada por la Registradora, es conforme a Derecho, así como recordar a la Registradora la doctrina expuesta sobre la provisión de fondos.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Inver-Manher, S. A», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de junio de 2013 presentado en el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de junio de 2013, doña....., en nombre y representación de «Inver-Manher, S. A», impugna la minuta número 1234 girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1, por importe de 1.347,72 euros.

En dicho escrito manifiesta que la citada factura se acomoda al Real Decreto-ley 18/2012 y Real Decreto 8/2010 en todos sus extremos sobre reducción de la base de aplicación del arancel, no obstante entiende que:

1. El número 2.5 del arancel deja siempre a salvo las bonificaciones de las viviendas de protección oficial, y la vigente Ley 41/1980 establece una reducción para éstas en todos los actos jurídicos que las afecten del 50%.
2. En cuanto a las notas de cancelación del canon de urbanización, hace constar que dicho canon recae sobre la parcela en que están construidas las viviendas, pero la cancelación del canon no se puede multiplicar por el número de elementos que constituyan la propiedad horizontal, dado que en este caso sería considerar más de 200 veces dicha cancelación.
3. Es cuanto menos dudoso que en caso de cancelación de hipotecas y además sobre viviendas de protección oficial pueda existir un «débito fiscal» que origine una nota de afección en garantía del mismo, para que se aplique el número 3.3 del arancel, pues el débito fiscal nunca podrá aparecer. Y este es el sentido del artículo 5 del Real Decreto Legislativo 1/1993, que regula el Impuesto cuando establece en su apartado 2: siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. Y en este caso no existen requisitos ulteriores para la efectividad de la exención. Pero es que además no existe afección a ningún importe cuantificado, y en consecuencia la afección no puede afectar a terceros.
4. También se alegó que además se debe practicar la retención correspondiente al IRPF, la cual se ha realizado en nueva minuta rectificada.

II

Don José María Martínez Santiago, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 1, remitió informe de fecha 20 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de junio de 2013. En dicho informe manifiesta lo siguiente:

1. Respecto a la primera de las solicitudes –aplicación de la bonificación de la Ley 41/1980 por el concepto cancelación de hipoteca, por tratarse de viviendas de protección oficial– hace constar que procede la aplicación del número 2.2 del arancel con la

reducción establecida en la disposición adicional 2.ª de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de activos del sector financiero. Las cancelaciones de hipoteca no llevan la reducción a que se refiere el artículo 8 de la Ley 41/1980, que establece: los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad tendrán una reducción de un 50 por 100 de los derechos correspondientes, respectivamente, a escritura matriz, primera copia e inscripción de los actos de cuantía referentes a viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas. Se entenderán incluidos en dichos actos la adquisición del solar, las modificaciones hipotecarias de fincas, la declaración de obra nueva, la división horizontal, los préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente y, en general, todos los actos o negocio jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación. Quedando excluida por tanto de dicha reducción la cancelación de hipoteca.

Además en el caso que nos ocupa, se ha aplicado la norma más favorable para el interesado, ya que la base aplicada para el cálculo de los honorarios es la que establece la disposición adicional 2.ª de la Ley 8/2012, de 30 de octubre (60% del capital inscrito), y no la total responsabilidad hipotecaria en caso de haber aplicado la reducción por VPO.

2. En cuanto al segundo concepto objeto de reclamación, «cancelación del canon de urbanización», se ha procedido a cancelar dicha afección sobre cada una de las fincas individuales, por no haberse cancelado dicho canon respecto a la finca matriz, a solicitud del promotor, después de transcurrido su plazo de vigencia; por lo que el Registrador ha procedido a su cancelación, de oficio, al amparo del artículo 353.3, párrafo 2.º del Reglamento Hipotecario, únicamente en cuanto a las fincas de las cuales se ha solicitado la inscripción; y en base a la Resolución del Colegio de Registradores de 3 de abril de 2012.

3. Respecto a la extensión y cobro de las notas de afección fiscal, conforme al artículo 122 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el Registrador debe extender la nota de afección fiscal mientras la liquidación no sea elevada a definitiva, por lo que procede su cobro conforme al número 3.3 del arancel.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de julio de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de «Inver-Manher, S. A», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos con fecha 8 de octubre de 2013,

que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos que fundamentaron el recurso interpuesto ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Por ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María Martínez Santiago, Registrador de la Propiedad de Valladolid N° 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de octubre de 2013, el Registrador ratifica los argumentos esgrimidos en el informe emitido con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; el artículo 8 de la Ley 41/1980, de Medidas Urgentes de Apoyo a la Vivienda; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; los artículos 1 y 6 de la Ley Hipotecaria; 39, 353.3, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; artículos 5 y 45.1. B.7 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; artículos 19 y 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973, 23 de julio de 1986, 4 de junio de 1994, de 1 de junio de 2004, de 7 de marzo de 2006; Sentencias de los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña de 17 de septiembre de 1995, de Canarias de 17 de septiembre de 1998, de la Comunidad Valenciana de 21 de diciembre de 2002, de la Rioja de 1 de octubre de 2003, de Murcia de 21 de noviembre de 2008, de Madrid de 24 de junio de 2010, 23 y 27 de febrero de 2012; Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 22 de febrero de 1995; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 2001; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 23 de junio de 1997, 30 de abril de 1997, 28 de enero de 1998, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 13 de julio de 1999, 6 de junio de 2000, 29 de junio de 2000, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 6 de julio de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 14 de octubre de 2005, 13 de marzo de 2003, 26 de junio de 2006, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 20 de octubre de 2010, 26 de enero de 2011, 8 de marzo de 2011, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 12 de febrero de 2013, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la inscripción de una escritura de cancelación de un préstamo hipotecario concedido al promotor sobre veinticuatro elementos privativos de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal, el cual se hallaba sujeto a las condiciones establecidas en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005. Del expediente resulta:

– que en la minuta se ha aplicado lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, precepto de cuyo párrafo segundo resulta que «en los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos

financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

– que el motivo de recurso es la no aplicación de la bonificación del cincuenta por ciento prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio.

Igualmente se impugna la minutación de la extensión de las correspondientes notas marginales de afección fiscal y de cancelación de la afección real al pago de los gastos de urbanización por su caducidad.

Segundo. Cancelación de hipoteca. Aplicación de la reducción del artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio.

El artículo 8 de la ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, en relación con los Reales Decretos 1186/1998, 1/2002, y 801/2005, establece que la hipoteca al promotor de viviendas goza de la bonificación del cincuenta por ciento sobre el n° 2.1 del arancel en la inscripción de los préstamos hipotecarios constituidos sobre viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas que hubieran obtenido el carácter de cualificados conforme a la legislación urbanística aplicable. Dicho precepto ha de ponerse en conexión con lo dispuesto en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, que es el que resulta de aplicación en el supuesto que motiva este expediente y a cuyas condiciones se halla sometida la hipoteca objeto de cancelación que da lugar a la minuta recurrida; el Real Decreto 1/2002 centra la actuación protegida en las ayudas financieras a la vivienda, que pueden adoptar las modalidad de ayudas económicas directas o de préstamos convenidos, incluidos préstamos al promotor *(cfr.* arts. 2 y concordantes del Real Decreto) y, según su disposición adicional tercera, la inscripción de estos préstamos que hayan obtenido el carácter de convenidos en el ámbito de este Real Decreto tendrán la reducción establecida en el artículo 8 de la ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

No obstante, en el caso planteado se daría una concurrencia de bonificaciones (la de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 de 30 de octubre y la prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio), reducciones que no son cumulativas sino excluyentes según resulta del número 2.6 del arancel de los Registradores de la Propiedad, que dispone que «cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago», si bien la más favorable en el presente caso es la prevista en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 de 30 de octubre, en la medida que:

– dicha disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 establece como base sobre la que ha de procederse al cálculo de los honorarios un importe equivalente a un sesenta por ciento del capital inscrito (téngase en cuenta que, en defecto de dicha previsión arancelaria, la base estaría constituida por el importe total de responsabilidad hipotecaria garantizado por cada una de las fincas, como indicó este Centro Directivo entre otras, en Resolución de 29 de junio de 2000) y, a su vez, fija una reducción de un veinticinco por ciento sobre el importe obtenido tras la aplicación de la escala básica del número 2.1 del arancel, dada su remisión al número 2.2 del arancel –*cfr.* disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero e Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo– (así, de no existir tal reducción arancelaria, y como resulta de lo antedicho, los honorarios se devengarían tomando como base el importe total de responsabilidad hipotecaria garantizado por cada una de las fincas, sobre el cual se aplicaría la escala básica del número 2.1 del arancel), y ello sin perjuicio de la reducción del cinco por ciento introducida por Real Decreto-ley 8/2010 y contemplada en el número 2.1 del arancel en su redacción por Real Decreto 1612/2011;

– por su parte, la aplicación de la bonificación prevista para las viviendas de protección oficial arrojaría un resultado mayor, pues la misma se aplicaría sobre el resultado de aplicar el número del arancel correspondiente (2.1) respecto de una base sin ninguna reducción (que, por tanto, equivaldría al importe total de responsabilidad hipotecaria, puesto que «en el Registro de la Propiedad se inscribe la total responsabilidad hipotecaria con que se grava una finca, y no sólo la cantidad que corresponde al principal; por lo que en el momento de su cancelación, ésta se refiere a toda la responsabilidad y no sólo al principal, independientemente que ésta cancelación requiera una causa, que será el pago de la obligación garantizada», como puso de manifiesto este Centro Directivo, entre otras, en Resoluciones de 23 de junio de 1997, 28 de enero de 1998, 13 de julio de 1999 y 29 de junio de 2000).

Por último, cabe recordar el criterio sostenido por esta Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones al señalar que tanto en materia tributaria como arancelaria las reducciones, exenciones o bonificaciones, por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando sean expresamente recogidas en las disposiciones, sin que puedan aplicarse e interpretarse de manera extensiva, deductiva ni analógica. Del citado número 2.6 de arancel se desprende que las reducciones son de interpretación restrictiva y que cuando la Ley quiere establecer la acumulación de bonificaciones lo establece expresamente, sin que esto resulte de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 de 30 de octubre ni del vigente Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-

2016 (primero en la materia que se dicta con posterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley 8/2012 de 30 de octubre y que, a diferencia de los anteriores Reales Decretos 1/2002, 801/2005 y 2066/2008, no contiene remisión alguna a la reducción arancelaria contenida en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio).

En definitiva, dada la imposibilidad de acumulación de bonificaciones prevista en el número 2.6 del arancel, en el presente supuesto no es aplicable la reducción arancelaria prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Nota marginal de cancelación de afección urbanística.

En relación con la cancelación de notas marginales de afección urbanística por caducidad –dado el transcurso del plazo de caducidad de siete años establecido en el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, esta Dirección General se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse. Así, por ejemplo, en su Resolución de 12 de febrero de 2013.

En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta, pudiendo proceder del mismo modo cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

De este modo, del citado artículo 353 del Reglamento Hipotecario se deduce que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. No obstante, si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral, o expedir certificación en relación al mismo.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala como los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica

de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Asimismo, en cuanto a la persona obligada a su pago, es preciso acudir a la regla octava del anexo II del arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

De lo anterior resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al arancel, de quien presenta en el Registro el título que causó los asientos registrales practicados.

En el presente supuesto, y según resulta de la documentación incorporada al expediente, ha de tomarse en consideración que las fincas registrales respecto de las que se practica la correspondiente operación de cancelación de hipoteca surgen por división horizontal de la finca 53.608 de Valladolid; a su vez, dicha finca matriz 53.608 se hallaba gravada con la correspondiente afección real al pago de los gastos de urbanización del polígono incluido en la unidad de actuación –artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, consecuencia de lo cual dichas cargas fueron arrastradas a las doscientas una fincas resultantes de división horizontal de la misma, sin que ello implique la existencia de doscientos un gravámenes distintos (uno por cada uno de los elementos resultantes de la constitución del indicado régimen de división horizontal).

Por consiguiente, es evidente que en el supuesto que nos ocupa se está procediendo a la cancelación de una sola afección real al pago de los costes de urbanización –aquélla que grava la finca matriz– (y ello salvo que tal cancelación se hubiera producido con anterioridad a la práctica del asiento cuya minutación motiva el presente recurso), siendo susceptible de minutación; en cuanto a la base a tener en cuenta para proceder a la minutación de la cancelación de tal afección el registrador, atendiendo al criterio de proporcionalidad que debe regir la aplicación del arancel, en virtud del cual el arancel debe ser proporcional al valor de la finca o derecho –*cfr.* Resolución de 14 de octubre de 2005 y normas primera apartado 2 y tercera del anexo II del arancel de los Registros de la Propiedad– ha tomado como base la escala mínima, es decir, 12,020214 euros, lo cual es correcto.

Ahora bien, y como resulta de lo antedicho, una vez se ha procedido a la cancelación de la indicada carga por caducidad (arts. 353 del Reglamento Hipotecario y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) y practicada la correspondiente nota marginal de modificación jurídica (con independencia de que dicha nota marginal sea practicada en el folio de la finca matriz o en el folio de sus elementos privativos, y de que la cancelación se realice en virtud de una sola nota o en varias notas marginales, pues la llevanza de los Libros del Registro es competencia del registrador –además, se trata de una cuestión ajena al objeto del procedimiento que motiva la presente resolución–), la nota marginal que en su caso se practique en cada uno de los restantes elementos

privativos de la división horizontal y en que se haga referencia a dicha cancelación no es sino una mera nota de referencia a una cancelación ya practicada –sin que en este punto puede hablarse de cancelaciones parciales de dichas cargas, dado los argumentos anteriormente esgrimidos– y que, por tanto, no resulta minutable conforme al número 3.4 del arancel.

En definitiva, la cancelación de la afección real al pago de los gastos de urbanización es un concepto minutable, si bien por una sola vez, devengándose unos honorarios de 12,020242 euros por tal concepto y, por tanto, debiendo rectificarse la minuta impugnada en tal sentido.

Cuarto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de las notas de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4

de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de (os bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 2006.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al ITPAJD e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley

General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones).

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la LGT al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el TEAC en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del TEAC argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los títulos primero, segundo y tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Inver-Manher, S. A», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 214.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Management Experts Company, S.L.», contra tres minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 31 de diciembre anterior por el Registrador Mercantil de Valencia II, por el recurso interpuesto el día 12 de junio de 2012 en el Colegio de Registradores por don....., en nombre y representación de «Management Experts Company, S.L.», contra tres minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, con ocasión de la legalización de libros contables de la sociedad para tres ejercicios, dos libros para cada ejercicio, según factura número LI/2012/8155, LI/2012/8159 y LI/2012/8168, de fecha 3 de mayo de 2012.

Constan unidos al expediente el informe de los Registradores Mercantiles de Valencia fechado el 5 de julio de 2012 y el del Colegio de Registradores de fecha 30 de septiembre de 2013.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 8 de junio de 2012, después de reseñar los hechos y fundamentos de Derecho, solicita se dicte resolución por la que se modifique la minuta impugnada, aunque no menciona extremo concreto alguno con el que esté disconforme, si bien hace referencia al hecho de que la legalización ha sido realizada fuera de plazo, por lo que deberían aplicarse las reducciones oportunas, a la falta de firma y apela a la aplicación del régimen sancionador, en su caso, solicitando, si fuera procedente, la devolución del exceso abonado.

La minuta impugnada por importe total de 22,84 euros comprende los conceptos siguientes: Asiento de presentación, núm. 1, 6,010121; Nota marginal, núm. 21.a, 2, 0,300506; Certificación de un asiento, núm. 23.1, 2, 3,005060; Búsqueda de datos, núm. 24, 1, 1,502530; Depósito de documentos (digitalización), núm. 25, 1, 3,005061; Instancia solicitud, núm. 25, 1, 3,005061; Legalización de libros, núm. 25, 2, 6,010122.

Los Registradores justifican en su informe la correcta aplicación del arancel a la operación registral realizada, hacen constar que la firma no es circunstancia imprescindible según el Reglamento de facturación (Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, «BOE» del 29) e indican que la legalización fue realizada al tercer día hábil desde la presentación de los libros, por lo que se ha cumplido el plazo legalmente establecido.

El informe del Colegio de Registradores coincide en todos sus términos con lo consignado en el informe de los Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adi-

cional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio («BOE» de 31 de julio); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 26 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de 31 de mayo de 2013, 4 y 15 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre tres minutas de honorarios formuladas, cada una de ellas, por la legalización de dos libros de una sociedad mercantil. El recurrente impugna la minuta sin citar extremos concretos; invoca la nulidad de la factura por falta de firma y solicita la aplicación de las reducciones procedente por la legalización fuera de plazo haciendo mención de la presentación de los libros el día 28 de abril de 2012 y la recepción de la notificación el 22 de mayo de 2012.

Tercero. Motivos de impugnación.

Dado que el recurrente no concreta su impugnación a ningún extremo de la minuta se analizan todos los conceptos consignados en aquélla.

Debe darse la razón al Registrador y al informe del Colegio de Registradores en cuanto a la procedencia de la aplicación de los conceptos de Presentación, núm. 1 del arancel, una vez; Búsqueda de datos, respecto de la realizada para comprobar la regularidad y continuidad de los libros presentados con los anteriormente legalizados, núm. 24 del arancel, una vez (Resolución de 16 marzo de 2010); Legalización de dos libros, núm. 25 del arancel, una vez por cada libro (Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera); Certificación, núm. 23 del arancel, por la extendida en cada Libro con referencia a la presentación y al asiento del libro de legalizaciones, una vez por cada certificación; Instancia solicitud, núm. 25 del arancel, por el archivo de la instancia, una vez.

Respecto del concepto de notas marginales (núm. 21.a), se ha aplicado dos veces. Aunque sería aplicable tres veces por las notas extendidas en la solicitud (2), de presentación y legalización, y al margen del asiento del diario de

legalizaciones (1), no cabe rectificar la minuta en este punto porque constituiría una *reformatio in peius*.

En cuanto al concepto de depósito de documentos (digitalización), núm. 25 del arancel, justificada por los Registradores y por el Colegio de Registradores en sus respectivos informes por el traslado a soporte informático del contenido de los asientos del Registro (Resolución de 16 de marzo de 2010), podría tener fundamento cuando se trata de la extensión de asientos en los libros de inscripciones y también en la digitalización de cuentas anuales cuando se presentan en soporte papel o magnético, pero no en el supuesto de la legalización de libros, cuya digitalización no se produce. Este concepto, por ello, no debe incluirse en la minuta de honorarios.

En cambio, no se ha consignado en la factura el concepto de Actos de cuantía indeterminada, núm. 20.1 del arancel, por el asiento extendido en el Libro de legalizaciones, pero ya no procede su inclusión porque se incurriría en *reformatio in peius*.

En cuanto a la firma del Registrador en la factura, su obligación está establecida en el arancel (disposición adicional quinta, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), aun cuando no sea imprescindible según el Reglamento de facturación, pero, en cualquier caso, su falta no anula la validez de la factura, ni impide admitir el recurso de impugnación interpuesto contra una factura no firmada.

Finalmente, respecto a la reducción arancelaria por despacho fuera de plazo *(cfr.* art. 18 del Código de Comercio), ha quedado acreditado por el Registrador que la presentación de los libros fue efectuada el 28 de abril de 2012 y la legalización, efectuada el tercer día hábil siguiente, por lo que no ha incumplido el plazo legal. Cuestión distinta es que la notificación de la legalización efectuada se haya realizado con posterioridad, pero dentro del plazo establecido legalmente para ello (diez días hábiles desde la fecha en que se haya dictado el acto, *cfr.* artículo 58 Ley 30/1992).

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Management Experts Company, S.L.», contra tres minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil de Valencia, considerando que deben ser rectificadas en cuanto al concepto de «Depósito de documentos (digitalización)».

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (4.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mondiplo, S.L.», contra tres minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 30 de diciembre anterior por el Registrador Mercantil de Valencia II, por el recurso interpuesto el día 12 de junio de 2012 en el Colegio de Registradores por don....., en nombre y representación de «Mondiplo, S.L.», contra tres minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, con ocasión de la legalización de libros contables de la sociedad para tres ejercicios, dos libros para cada ejercicio, según factura número LI/2012/8136, LI/2012/8141 y LI/2012/8366, de fecha 3 de mayo de 2012.

Constan unidos al expediente el informe de los Registradores Mercantiles de Valencia fechado el 5 de julio de 2012 y el del Colegio de Registradores de fecha 30 de septiembre de 2013.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 8 de junio de 2012, después de reseñar los hechos y fundamentos de Derecho, solicita se dicte resolución por la que se modifique la minuta impugnada, aunque no menciona extremo concreto alguno con el que esté disconforme, si bien hace referencia al hecho de que la legalización ha sido realizada fuera de plazo, por lo que deberían aplicarse las reducciones oportunas, a la falta de firma y a la aplicación del régimen sancionador, en su caso, solicitando, si fuera procedente, la devolución del exceso abonado.

La minuta impugnada por importe total de 22,84 euros comprende los conceptos siguientes: Asiento de presentación, núm. 1, 6,010121; Nota marginal, núm. 21.a, 2, 0,300506; Certificación de un asiento, núm. 23.1, 2, 3,005060; Búsqueda de datos, núm. 24, 1, 1,502530; Depósito de documentos (digitalización), núm. 25, 1, 3,005061; Instancia solicitud, núm. 25, 1, 3,005061; Legalización de libros, núm. 25, 2, 6,010122.

Los Registradores justifican en su informe la correcta aplicación del arancel a la operación registral realizada, hacen constar que la firma no es circunstancia imprescindible según el Reglamento de facturación (Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, «BOE» del 29) e indican que la legalización fue realizada al tercer día hábil desde la presentación de los libros, por lo que se ha cumplido el plazo legalmente establecido.

El informe del Colegio de Registradores coincide en todos sus términos con lo consignado en el informe de los Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio («BOE» de 31 de julio); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 26 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de 16 de marzo de 2001, 16 de marzo de 2010, 31 de mayo de 2013, 4 y 15 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre tres minutas de honorarios formuladas, cada una de ellas, por la legalización de dos libros de una sociedad mercantil. El recurrente impugna la minuta sin citar extremos concretos; invoca la nulidad de la factura por falta de firma y solicita la aplicación de las reducciones procedente por la legalización fuera de plazo haciendo mención de la presentación de los libros el día 28 de abril de 2012 y la recepción de la notificación el 22 de mayo de 2012.

Tercero. Motivos de impugnación.

Dado que el recurrente no concreta su impugnación a ningún extremo de la minuta se analizan todos los conceptos consignados en aquélla.

Debe darse la razón al Registrador y al informe del Colegio de Registradores en cuanto a la procedencia de la aplicación de los conceptos de Presentación, núm. 1 del arancel, una vez; Búsqueda de datos, respecto de la realizada para comprobar la regularidad y continuidad de los libros presentados con los anteriormente legalizados, núm. 24 del arancel, una vez (Resolución de 16 marzo de 2010); Legalización de dos libros, núm. 25 del arancel, una vez por cada libro (Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional

tercera); Certificación, núm. 23 del arancel, por la extendida en cada Libro con referencia a la presentación y al asiento del libro de legalizaciones, una vez por cada certificación; Instancia solicitud, núm. 25 del arancel, por el archivo de la instancia, una vez.

Respecto del concepto de notas marginales (núm. 21.a), se ha aplicado dos veces. Aunque sería aplicable tres veces por las notas extendidas en la solicitud (2), de presentación y legalización, y al margen del asiento del diario de legalizaciones (1), no cabe rectificar la minuta en este punto porque constituiría una *reformatio in peius*.

En cuanto al concepto de depósito de documentos (digitalización), núm. 25 del arancel, justificada por los Registradores y por el Colegio de Registradores en sus respectivos informes por el traslado a soporte informático del contenido de los asientos del Registro (Resolución de 16 de marzo de 2010), podría tener fundamento cuando se trata de la extensión de asientos en los libros de inscripciones y también en la digitalización de cuentas anuales cuando se presentan en soporte papel o magnético, pero no en el supuesto de la legalización de libros, cuya digitalización no se produce. Este concepto, por ello, no debe incluirse en la minuta de honorarios.

En cambio, no se ha consignado en la factura el concepto de Actos de cuantía indeterminada, núm. 20.1 del arancel, por el asiento extendido en el Libro de legalizaciones, pero ya no procede su inclusión porque se incurriría en *reformatio in peius*.

En cuanto a la firma del Registrador en la factura, su obligación está establecida en el arancel (disposición adicional quinta, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), aun cuando no sea imprescindible según el Reglamento de facturación, pero, en cualquier caso, su falta no anula la validez de la factura, ni impide admitir el recurso de impugnación interpuesto contra una factura no firmada.

Finalmente, respecto a la reducción arancelaria por despacho fuera de plazo *(cfr.* art. 18 del Código de Comercio), ha quedado acreditado por el Registrador que la presentación de los libros fue efectuada el 28 de abril de 2012 y la legalización, efectuada el tercer día hábil siguiente, por lo que no ha incumplido el plazo legal. Cuestión distinta es que la notificación de la legalización efectuada se haya realizado con posterioridad, pero dentro del plazo establecido legalmente para ello (diez días hábiles desde la fecha en que se haya dictado el acto, *cfr.* art. 58 Ley 30/1992).

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mondiplo, S.L.», contra tres minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil de Valencia, considerando que deben ser rectificadas en cuanto al concepto de «Depósito de documentos (digitalización)».

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (5.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Ediciones Cybermonde, S.L.», contra tres minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 30 de diciembre anterior por el Registrador Mercantil de Valencia II, por el recurso interpuesto el día 12 de junio de 2012 en el Colegio de Registradores por don....., en nombre y representación de «Ediciones Cybermonde, S.L.», contra tres minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, con ocasión de la legalización de libros contables de la sociedad para tres ejercicios, dos libros para cada ejercicio, según factura número LI/2012/8131, LI/2012/8122 y LI/2012/8112, de fecha 3 de mayo de 2012.

Constan unidos al expediente el informe de los Registradores Mercantiles de Valencia fechado el 5 de julio de 2012 y el del Colegio de Registradores de fecha 30 de septiembre de 2013.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 8 de junio de 2012, después de reseñar los hechos y fundamentos de Derecho, solicita se dicte resolución por la que se modifique la minuta impugnada, aunque no menciona extremo concreto alguno con el que esté disconforme, si bien hace referencia al hecho de que la legalización ha sido realizada fuera de plazo, por lo que deberían aplicarse las reducciones oportunas, a la falta de firma y a la aplicación del régimen sancionador, en su caso, solicitando, si fuera procedente, la devolución del exceso abonado.

La minuta impugnada por importe total de 22,84 euros comprende los conceptos siguientes: Asiento de presentación, núm. 1, 6,010121; Nota marginal, núm. 21.a, 2, 0,300506; Certificación de un asiento, núm. 23.1, 2, 3,005060; Búsqueda de datos, núm. 24, 1, 1,502530; Depósito de documentos (digitalización), núm. 25, 1, 3,005061; Instancia solicitud, núm. 25, 1, 3,005061; Legalización de libros, núm. 25, 2, 6,010122.

Los Registradores justifican en su informe la correcta aplicación del arancel a la operación registral realizada, hacen constar que la firma no es circunstancia imprescindible según el Reglamento de facturación (Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, «BOE» del 29) e indican que la legalización fue realizada al tercer día hábil desde la presentación de los libros, por lo que se ha cumplido el plazo legalmente establecido.

El informe del Colegio de Registradores coincide en todos sus términos con lo consignado en el informe de los Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio («BOE» de 31 de julio); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 26 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de 16 de marzo de 2001, 16 de marzo de 2010, 31 de mayo de 2013, 4 y 15 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre tres minutas de honorarios formuladas, cada una de ellas, por la legalización de dos libros de una sociedad mercantil. El recurrente impugna la minuta sin citar extremos concretos; invoca la nulidad de la factura por falta de firma y solicita la aplicación de las reducciones procedente por la legalización fuera de plazo haciendo mención de la presentación de los libros el día 28 de abril de 2012 y la recepción de la notificación el 22 de mayo de 2012.

Tercero. Motivos de impugnación.

Dado que el recurrente no concreta su impugnación a ningún extremo de la minuta se analizan todos los conceptos consignados en aquélla.

Debe darse la razón al Registrador y al informe del Colegio de Registradores en cuanto a la procedencia de la aplicación de los conceptos de Presentación, núm. 1 del arancel, una vez; Búsqueda de datos, respecto de la realizada para comprobar la regularidad y continuidad de los libros presentados con los anteriormente legalizados, núm. 24 del arancel, una vez (Resolución de 16 marzo de 2010); Legalización de dos libros, núm. 25 del arancel, una vez por cada libro (Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera); Certificación, núm. 23 del arancel, por la extendida en cada Libro con referencia a la presentación y al asiento del libro de legalizaciones, una vez por cada certificación; Instancia solicitud, núm. 25 del arancel, por el archivo de la instancia, una vez.

Respecto del concepto de notas marginales (núm. 21.a), se ha aplicado dos veces. Aunque sería aplicable tres veces por las notas extendidas en la solicitud (2), de presentación y legalización, y al margen del asiento del diario de legalizaciones (1), no cabe rectificar la minuta en este punto porque constituiría una *reformatio in peius*.

En cuanto al concepto de depósito de documentos (digitalización), núm. 25 del arancel, justificada por los Registradores y por el Colegio de Registradores en sus respectivos informes por el traslado a soporte informático del contenido de los asientos del Registro (Resolución de 16 de marzo de 2010), podría tener fundamento cuando se trata de la extensión de asientos en los libros de inscripciones y también en la digitalización de cuentas anuales cuando se presentan en soporte papel o magnético, pero no en el supuesto de la legalización de libros, cuya digitalización no se produce. Este concepto, por ello, no debe incluirse en la minuta de honorarios.

En cambio, no se ha consignado en la factura el concepto de Actos de cuantía indeterminada, núm. 20.1 del arancel, por el asiento extendido en el Libro de legalizaciones, pero ya no procede su inclusión porque se incurriría en *reformatio in peius*.

En cuanto a la firma del Registrador en la factura, su obligación está establecida en el arancel (disposición adicional quinta, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), aun cuando no sea imprescindible según el Reglamento de facturación, pero, en cualquier caso, su falta no anula la validez de la factura, ni impide admitir el recurso de impugnación interpuesto contra una factura no firmada.

Finalmente, respecto a la reducción arancelaria por despacho fuera de plazo *(cfr.* art. 18 del Código de Comercio), ha quedado acreditado por el Registrador que la presentación de los libros fue efectuada el 28 de abril de 2012 y la legalización, efectuada el tercer día hábil siguiente, por lo que no ha incumplido el plazo legal. Cuestión distinta es que la notificación de la legalización efectuada se haya realizado con posterioridad, pero dentro del plazo establecido legalmente para ello (diez días hábiles desde la fecha en que se haya dictado el acto, *cfr.* art. 58 Ley 30/1992).

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Ediciones Cybermonde, S.L.», contra tres minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil de Valencia, considerando que deben ser rectificadas en cuanto al concepto de «Depósito de documentos (digitalización)».

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores por el despacho de documentos con número de entrada 3690/2013 y 3715/2013, giradas por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importes de 199,34 € y 211,36 €.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 11 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no

la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, es absorbida por Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las cons-

trucciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema finan-

ciero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2013 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pinto núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/C 23.981, girada por el Registro de la Propiedad de Pinto núm. 2, por importe de 219,81 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Luisa Moreno-Torres Camy, Registradora de la Propiedad de Pinto núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que

«en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 14 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, Registradora de la Propiedad de Pinto núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de febrero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 8 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 8 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012.»
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2013 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos dife-

rentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de octubre de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de noviembre de 2013, don....., en nombre y

representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 3358 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadarid, por importe de 554,01 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 14 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de febrero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros Municipal de Burgos. No resulta de las fotocopias referidas el título de adquisición, no habiéndose alegado nada en el expediente.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 18 de octubre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que aparecían a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que comprende la primera inscripción.

– Una segunda: De fecha 24 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real

Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2.103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios oca-

sionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo

minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cornellá de Llobregat.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura núm. 2534 de la Serie A girada por el Registro de la Propiedad de Cornellá de Llobregat, por importe de 634,58 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María del Rosario Molina Navarro, Registradora de la Propiedad de Cornellá de Llobregat, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de diciembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de diciembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María del Rosario Molina Navarro, Registradora de la Propiedad de Cornellá de Llobregat, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de marzo de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca –la Registral 36.295– aparece inscrita a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca –la registral 19.271– aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, por título de compra.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no

el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede añadir más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, que adquirió la finca 19.271 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo».

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de las operaciones realizadas los meses de junio y agosto de 2012, como resulta de las inscripciones) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Decimocuarto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

Ni la inscripción a favor de «Banca Cívica, S.A.», ni la posterior aportación a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de mayo de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de noviembre de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 4905 y 4923 de la Serie G, giradas por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2, por importe de 265,86 € y 976,96 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María del Carmen de Grado Sanz, Registradora de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de diciembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de diciembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 4 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María del Carmen de Grado Sanz, Registradora de la Propiedad de

San Sebastián de los Reyes núm. 2, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, por título de compra.

Y otra finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja General de Ahorros de Canarias, por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 29 de octubre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas de Ahorros citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que aparecían a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: De fecha 29 de octubre de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Transmisiones.

Todas las operaciones descritas deben considerarse como previas a la absorción de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» por «Buildingcenter, S.A.U.»

El elemento diferenciador en el caso presente es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Sexto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las citadas Cajas de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella.

Séptimo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, devenguen honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Undécimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Majadahonda núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de agosto de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número de entrada 888/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Majadahonda núm. 2, por importe de 503,16 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Jorge García, Registradora de la Propiedad de Majadahonda núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo «Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de las Mercedes Jorge García, Registradora de la Propiedad de Majadahonda núm. 2, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que se reitera en las alegaciones realizadas en el informe de 29 de agosto de 2013 y hace suyos los argumentos contenidos en la resolución desestimatoria de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 31 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La citada Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos

los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 31 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Estas operaciones no fueron minutadas por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borra-

dor número 2013/F 2201, girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero, por importe de 3.924,74 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña M.ª Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro Gene-

ral del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día 13 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que se ratifica en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VIII

Con fecha 1 de abril de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Aranda de Duero certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta

el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de Banca Cívica, S.A., habiendo sido adquiridas por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecían previamente inscritas a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» por título de compraventa.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Caja Burgo Habitarte Inmobiliaria, S.L.» y otras entidades son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: operación previa.

La operación previa en el primer supuesto es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» y otras entidades son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto

de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

– La entidad que adquirió los bienes por compraventa – «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» – no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción – «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen tres sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios.

Undécimo. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

Únicamente devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal». Las operaciones previas no devengan honorarios al constituir un «Supuesto que requiere la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Al haberse practicado una sola inscripción, a la primera de las absorciones le es aplicable la bonificación del 50% establecida en el artículo 611 del

Reglamento Hipotecario, con la reducción del 5%. La segunda inscripción se minuta aplicando el número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en su caso, con las bonificaciones que se aplicarían a las viviendas, cuando sean éstas el objeto de inscripción.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, únicamente en cuanto a lo que se ha venido denominando «primer supuesto», el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 169 y número 171 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1, por importes de 3.471,09 € y 2.778,23 €.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestruc-

turación de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Rafael Calvo González-Vallinas, Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de mayo de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Ciento seis fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», por título de compra.

Se practica, respecto de cada una de las fincas, en el Registro de la Propiedad, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.»

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada

Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el número 2.1 del arancel de los Registradores; y la primera fusión, según indica la minuta «611 RH», lo que equivale a una bonificación del 50%.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», entre otras razones, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

La Junta de Gobierno estimó parcialmente el recurso, en cuanto a que no se había aplicado la reducción de un 5% introducido por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Procede ratificar el acuerdo de la Junta de Gobierno en este punto.

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-

ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

1. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.»

2. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», los adquirió por título de compra.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas unas fincas a favor de una sociedad que no es entidad financiera, por título de división horizontal, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades financieras, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían conforme al número 2.1 del arancel.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Y como ya señaló la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores procede la reducción de un 5%, conforme al Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y ello tanto respecto de la transmisión previa como respecto de la inscripción final a favor de la entidad «Buildingcenter, S.A.»

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar por los fundamentos de derecho expresados el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Parla núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de mayo de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la facturas número de entrada 960/2013 girada por el Registro de la Propiedad de Parla núm. 1, por importe de 2.881,01 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Belén Andújar Arias, Registradora de la Propiedad de Parla núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 14 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Belén Andújar Arias, Registradora de la Propiedad de Parla núm. 1, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de octubre de 2013, la Registradora efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 25 de noviembre de 2013, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Parla núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de diciembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros de Navarra» por título de adjudicación.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros de San Fernando, Huelva, Jerez y Sevilla» por título de dación en pago de deudas.

Y otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 8 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que aparecían a favor de «Banca Cívica, S.A.», esta es la única operación que comprende la primera inscripción.

– Una segunda: De fecha 8 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca –la registral 21.006– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 8 de mayo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 8 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas de Ahorros citadas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En el caso de las fincas que aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación que comprende las fincas.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», que adquirió la finca 21.006 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.». a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de junio de 2013, don....., en nombre y repre-

sentación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» impugna la factura núm. de referencia NE/936/2013 (operación 1077/2013) girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3, por importe de 264,46 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Antonio Arias Fuentes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 3, remitió el preceptivo informe de 22 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad finan-

ciera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión univer-

sal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2.012 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almonte.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de junio de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 5380, girada por el Registro de la Propiedad de Almonte, por importe de 787,51 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.»., y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de enero de 2014, el Registrador manifiesta que ratifica el contenido del informe emitido en su día para el recurso interpuesto ante el Colegio de Registradores, así como los fundamentos expuestos por el Colegio de Registradores para la resolución del recurso.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Almonte certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla.

Y otras más, y una porción indivisa de otra, resultaban inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.»

El título de adquisición es el de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 17 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.». aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que aparecían a favor de «Banca Cívica, S.A.»., esta es la única operación que contiene la inscripción.

– Una segunda: De fecha 17 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca –la registral 11.721– y una participación indivisa de otra –1/39 ava parte indivisa de la registral 11.709–, aparecían inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla–, por los títulos, respectivamente, de cesión gratuita y compra.

Y una finca –la registral 8.264–, aparecía inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez, por título de división horizontal.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 17 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 17 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros referidas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros citada, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por suce-

sión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla y Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez, aportan –respectivamente– las fincas 11.721 y 1/39 ava parte indivisa de la registral 11.709, y la finca registral 8.264, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que las Cajas citadas adquirieron en origen las fincas por compra, por cesión gratuita y por división horizontal.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad « Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta

el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa, cesión gratuita y división horizontal, respectivamente.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Eurogestión S. C. P.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de mayo de 2013, don....., en representación de «Eurogestión S. C. P.», impugna minutas número 130 serie B y número 975 serie D, giradas por el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por importe de 1.922,16 euros y 32,63 euros respectivamente.

En dicho escrito manifiesta que el número 4.f del arancel dispone que «por la nota simple informativa o exhibición, por cada finca, y cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio registral: 3,005061 euros», que es la cantidad que debe cobrarse exclusivamente por la emisión de cada una de las notas informativas.

En la factura B130/2013, el Sr. Registrador cobra en concepto de suplidos la cantidad de cuatrocientos cincuenta y nueve euros con sesenta céntimos, a razón 1,20 euros por solicitud de nota simple.

Entiende el recurrente que el cobro sistemático de suplidos, con un importe fijo, simulando el mecanismo de un canon, sin que se justifique a esa parte el gasto ocasionado no se ajusta a lo establecido en la normativa al respecto.

En la minuta D 975/2013, se ha minutado un importe total de treinta y dos euros con sesenta y tres céntimos de los cuales se corresponden con suplidos no acreditados la cuantía de cuatro euros con veinte céntimos.

En base a lo antedicho, y en las dos minutas recurridas, el Registrador ha cobrado en concepto de suplidos e indebidamente, la cantidad de cuatrocientos sesenta y tres euros con ochenta céntimos, produciéndose de este modo un enriquecimiento injusto, sin cobertura legal y por tanto, no amparado en derecho.

II

Don Ángel de la Puente Jiménez, Registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, remite informe de fecha 31 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de junio de 2013.

En dicho informe manifiesta que el escrito de impugnación de honorarios sobre la posibilidad de percibir 1,20 euros en concepto de suplidos por la recepción de petición de notas simple por fax, es repetición de otro interpuesto ante el Ilustre Colegio de Registradores y que fue desestimado por la Junta de Gobierno en Resolución de 17 de abril de 2012 y posteriormente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 4 de octubre de 2012.

Se hace constar que los suplidos cobrados son 1,20 por petición recibida por fax, no 1,20 euros por nota simple emitida; ya que la petición puede referirse a una o varias notas simples, como es muy habitual. Recibir un fax por el servicio de correos, lleva aparejado un coste de 1,90 euros y 2,15 euros si contiene dos folios.

En el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, las peticiones de notas simples informativas se hacen normalmente por Floti o por comparecencia personal del interesado, habiéndose admitido excepcionalmente a la entidad «Eurogestión S. C. P.» la posibilidad de pedirla por fax por la incomodidad que le ocasionaba, ya que tiene su sede en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, distinto al municipio donde está ubicada la oficina del Registro de la Propiedad.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don....., que presenta escrito de alegaciones de fecha 27 de junio de 2013 con entrada en el Colegio de Registradores el día 1 de julio de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la Resolución citada por el Registrador no es firme ya que ha sido recurrida ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias reiterando, por lo demás, lo dispuesto en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en representación de «Eurogestión S. C. P.», interpuso recurso de apelación con fecha 11 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de octubre de 2013 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013.

En dicho recurso manifiesta que se dan por reproducidos los contenidos del escrito originalmente presentado que no han sido discutidos por el Registrador que ha venido cobrando suplidos de manera periódica, así como las alegaciones presentadas posteriormente.

La Resolución que se impugna desestima la pretensión del recurrente en base a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de enero de 2001 y de 4 de noviembre de 2002 que delimitan el concepto de lo que debe entenderse como suplido.

El cobro realizado por el Registrador no se refiere a ningún anticipo realizado, ya que son gastos que debe sufragar la oficina del Registro y en ningún caso están justificados dichos gastos.

El supuesto de hecho sobre el que versa este recurso es distinto del de la Resolución de 4 de octubre de 2012, pues manifiesta que en dicha Resolución se trataba de la expedición de notas simples por fax y en el presente recurso de la solicitud mediante fax de las mismas.

En lo demás reitera el contenido de su escrito inicial de impugnación de minutas del Registro de Santa Lucía de Tirajana, solicitando que se revoque la Resolución apelada y la devolución de las cantidades indebidamente percibidas.

VI

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España remite los preceptivos informes y los antecedentes a este Centro Directivo el día 16 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ángel de la Puente Jiménez, Registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2013, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente en esta Resolución. Pone de relieve la contumacia del recurrente pues señala que el citado escrito de impugnación es repetición de otro interpuesto por el mismo recurrente y por el mismo motivo y que no se admite en la actualidad en el Registro de Santa Lucía de Tirajana la recepción por fax de solicitudes de notas simples informativas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 7 de enero de 2005, 31 de mayo de 2010 y 4 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si son minutables como suplidos los gastos que puede ocasionar la recepción por fax de la solicitud de una nota simple informativa por un particular.

En el caso presente, relativo únicamente a honorarios, no procede pronunciarse acerca de la inconveniencia o improcedencia de remitir notas simples por fax, por razón de la incidencia que ello podría tener en cuanto a la Ley Orgánica de Protección de Datos, sin perjuicio de que tanto el recurrente como el Registrador reconocen que la remisión no se produce por este medio (ya que se recogen en el propio Registro personalmente o a través de mensajero), sino que se trata simplemente de la solicitud de las notas simples la que se realiza mediante fax.

Segundo. Alegaciones del Registrador de la Propiedad.

El Registrador de la Propiedad alega que procede el cargo de 1,20 euros por petición recibida por fax; invocando una Resolución de esta Dirección General de fecha 4 de octubre de 2012.

Tercero. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de octubre de 2012.

La Resolución invocada por el Registrador, no ampara lo pretendido por él. Se reproduce a continuación la literalidad de tal Resolución:

«Vistos: el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 7 de enero de 2005 o 31 de mayo de 2010.

Primero. El presente recurso tiene por objeto determinar si son minutables como suplidos los gastos que puede ocasionar el envío por fax de una nota simple informativa solicitada por un particular.

Segundo. En el procedimiento presente, relativo únicamente a honorarios, no procede pronunciarse acerca de la inconveniencia o improcedencia de remitir notas simples por fax, por razón de la incidencia que ello podría tener en cuanto a la Ley Orgánica de Protección de Datos.

Tercero. Con relación al concepto de suplidos, este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas Resoluciones (9 de enero de 2001 o 4 de noviembre de 2002), al señalar "los suplidos son anticipos hechos por cuenta y cargo de otra persona, con ocasión de mandato o trabajos profesionales, y aunque no se trate de un concepto arancelario, sin duda puede resarcirse el Registrador de los anticipos que haga por cuenta de los interesados (ya por ser necesarios, ya por haberlo sido encargados), siempre que sean de cargo de esto y se encuentren debidamente justificados".

Cabe ahora preguntarse si los gastos que origina el envío por fax de una nota simple a un particular pueden dar lugar a suplidos y por lo tanto ser susceptible de cobro por parte del Registrador.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 25 de abril de 2000 señaló "Los gastos derivados de la remisión de un fax por el Registrador conteniendo una nota informativa, tienen por definición el carácter de suplidos, en cuanto gastos realizados por cuenta del interesado, y deberán por tanto ajustarse a los requisitos exigidos a tales suplidos.

En la medida que el interesado puede obtener la nota simple acudiendo directamente al Registro, cualquier otro medio por el que se solicite a1 Registrador 1a remisión de la nota (correo contra reembolso, servicio de mensajería urgente, remisión por telefax, etcétera) habrá sido elegido voluntariamente por el interesado para evitarse gastos de desplazamiento, de manera que los gastos ocasionados por la remisión no serán gastos profesionales del Registrador sino imputables al interesado en cuanto realizados por cuenta de éste. Y eso es lo que ocurre en el caso de remisión por telefax a solicitud por el Nota-

rio (que actúa por cuenta del interesado) de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994.

Lo procedente, por tanto, es que el Registrador minute separadamente el concepto nota simple informativa, respecto de cada una de las dos fincas, y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax, expidiendo, para ello una nueva factura y justificando tales gastos".

En este mismo sentido la Resolución de 7 de enero de 2005 y la de 31 de mayo de 2010 afirmaron "los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que sí lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. Pero tales gastos deberán ser justificados, sin que se pueda cobrar una cantidad alzada por dicho concepto".

Por tanto es correcta la actuación del Registrador, ya que los gastos que genera el envío por fax de una nota simple son considerados como suplidos, ya que no son gastos profesionales a cargo del Registrador, sino imputables al interesado.

Además, en el caso presente, y como resulta del expediente, tales gastos se encuentran razonadamente justificados.

Cuarto. Por último reseñar lo señalado anteriormente, el interesado puede obtener la nota simple por otros procedimientos que no le generan gastos adicionales como es la presentación física, así resulta del informe emitido por el Registrador de la Propiedad, al indicar al interesado las distintas formas de obtener una nota simple además del fax, mediante el sistema FLOTI o mediante comparecencia personal en el Registro (representante, mensajería etc...). Formas éstas rechazadas por el interesado, por lo que optó voluntariamente por solicitar del Registro la nota simple por fax.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en representación de "Eurogestión S. C. P.", contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de abril de 2012.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.»

Cuarto. Conclusión.

La Resolución invocada –como queda dicho– no ampara lo que se factura como supuesto de hecho.

Dicha Resolución se refería expresamente a si «los gastos que origina el envío por fax de una nota simple a un particular pueden dar lugar a suplidos»;

pero bajo ningún concepto a «la recepción por fax de la solicitud de una nota simple».

En el caso presente, la aplicación de tal concepto encierra una especial gravedad ya que por un lado la Resolución que se invoca incorrectamente se refería al mismo Registrador de la Propiedad; y, de otro, el importe cargado por suplidos es de 459,60 euros.

Por tanto, no es minutable como «suplidos» la recepción por fax en un Registro de la Propiedad de la solicitud de una nota simple informativa.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en representación de «Eurogestión S. C. P.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almonte.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de julio de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 5649, girada por el Registro de la Propiedad de Almonte, por importe de 227,78 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector

financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los

Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.»., y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de enero de 2014, el Registrador manifiesta que ratifica el contenido del informe emitido en su día para el recurso interpuesto ante el Colegio de Registradores, así como los fundamentos expuestos por el Colegio de Registradores para la resolución del recurso.

VIII

Con fecha 13 de febrero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Almonte certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla», por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 6 de julio de 1988.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 11 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.», aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 17 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Transmisiones.

Todas las operaciones descritas deben considerarse como previas a la absorción de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» por «Buildingcenter, S.A.U.»

El elemento diferenciador en el caso presente es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Sexto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la citada Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella.

Séptimo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Undécimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almonte.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de julio de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 5675, girada por el Registro de la Propiedad de Almonte, por importe de 118,49 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.».ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de enero de 2014, el Registrador manifiesta que ratifica el contenido del informe emitido en su día para el recurso interpuesto ante el Colegio de Registradores, así como los fundamentos expuestos por el Colegio de Registradores para la resolución del recurso.

VIII

Con fecha 13 de febrero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Almonte certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 16 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 16 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012,

número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Aldaia.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de agosto de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número

de entrada 3580/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Aldaia, por importe de 243,74 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña M.ª Rosa Navarro Díaz, Registradora de la Propiedad de Aldaia, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.,» sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro Gene-

ral del Ministerio de Justicia el día 5 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª Rosa Navarro Díaz, Registradora de la Propiedad de Aldaia, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que reitera los argumentos que se expusieron en el informe emitido en su día para el recurso interpuesto ante el Colegio de Registradores, así como los expuestos por el Colegio de Registradores para la resolución del recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 22 de abril de 2008.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 4 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 15 de julio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Transmisiones.

Todas las operaciones descritas deben considerarse como previas a la absorción de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» por «Buildingcenter, S.A.U.»

El elemento diferenciador en el caso presente es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Sexto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la citada Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella.

Séptimo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Undécimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de agosto de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 2608 y 2609 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadarid, por importe de 4.143,47 € y 629,07 €.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de diciembre de 2013, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del

sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Determinadas fincas o porciones indivisas de las mismas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos».

No consta el título de adquisición. No se ha alegado ni demostrado nada en contra de que el título fuera el de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 23 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 24 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca –la registral 32.275– aparecía inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros de Canarias, por título de compra, según la inscripción 4.ª de fecha 28 de febrero de 2008.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 31 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 31 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de las Cajas de Ahorros referidas a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Caja de Ahorros de Canarias, que adquirió la finca 32.275 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la citada Caja adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de julio de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1053, girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 3, por importe de 121,18 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Rosa María Montijano-Carbonell Martínez, Registradora de la Propiedad de Toledo núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del

Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Rosa María Montijano-Carbonell Martínez, Registradora de la Propiedad de Toledo núm. 3, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de enero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 18 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 18 de julio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.«, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse

aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 1725, girada por el Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 2, por importe de 650,48 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Isabel Precioso de Murga, Registradora de la Propiedad de Alcorcón núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 18 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Isabel Precioso de Murga, Registradora de la Propiedad de Alcor-

ción núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra, en virtud de una inscripción de fecha 30 de agosto de 2006.

Son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las

operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra que adquirió la finca por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad, Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Posadas.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de octubre de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 2096, girada por el Registro de la Propiedad de Posadas, por importe de 55,18 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Fuentes del Río, Registrador de la Propiedad de Posadas, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.« y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad finan-

ciera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Fuentes del Río, Registrador de la Propiedad de Posadas, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de enero de 2014, el Registrador manifiesta que se reitera en las alegaciones realizadas en el informe de 4 de octubre de 2013 y hace suya la totalidad de la argumentación jurídica de la propia resolución de 3 de diciembre de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, por la que se desestimó el recurso interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 27 de septiembre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 27 de septiembre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos dife-

rentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Manises.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de septiembre de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de septiembre de 2013, don....., en nom-

bre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 1793 Serie PS1, girada por el Registro de la Propiedad de Manises, por importe de 257,46 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María del Pilar Soriano Calvo, Registradora de la Propiedad de Manises, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María del Pilar Soriano Calvo, Registradora de la Propiedad de Manises, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que reitera los argumentos que se expusieron en el informe emitido en su día para el recurso interpuesto ante el Colegio de Registradores, así como los expuestos por el Colegio de Registradores para la resolución del recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 14 de abril de 2008.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 18 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 18 de julio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal.»

Segundo. Objeto.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmue-

bles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Transmisiones.

Todas las operaciones descritas deben considerarse como previas a la absorción de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» por «Buildingcenter, S.A.U.»

El elemento diferenciador en el caso presente es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Sexto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la citada Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella.

Séptimo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de

saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Undécimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

En cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 20 de mayo de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 7692 girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 7, por importe de 276,78 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eduardo Fernández Galbis, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 7, remitió el preceptivo informe de 30 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación

al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Fernández Galbis, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de enero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez», por título de compra, en virtud de una inscripción de fecha 15 de marzo de 1996.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.
– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmue-

bles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla y Jerez» que adquirió la finca por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador como queda dicho.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamiento expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 20 de mayo de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de mayo de 2014 (1.ª)

Resolución de 21 de mayo de 2014, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el Recurso de Apelación de Honorarios interpuesto por don....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la resolución de 5 de julio de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Segovia núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de mayo de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de mayo de 2011, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna factura número 2011/C 1209 girada por el Registro de la Propiedad de Segovia núm. 2 por importe de 24,76 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2, y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. Así, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

Doña Nuria Serna Gómez, Registradora de la Propiedad de Segovia núm. 2, remite informe con fecha 11 de mayo de 2011.

En dicho escrito manifiesta que la minuta se corresponde con el despacho de una certificación de la Delegación de Hacienda de Segovia a los efectos de practicar inmatriculación de finca, al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

La Registradora señala que se ha aplicado en la minuta la bonificación prevista en el apartado 2.3 del Arancel de los Registradores de la Propiedad, es decir, la bonificación del 50% por estar legalmente obligada al pago la Administración Pública.

Y entiende que la minuta impugnada es ajustada a Derecho, teniendo en cuenta el propio tenor de la Ley, que considera aplicable la reducción del 5% a los supuestos del artículo 2.1 del arancel, pero no al 2.3 que ha sido minutado en el presente caso.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Don....., presenta escrito de alegaciones con fecha 30 de mayo de 2011.

En dicho escrito manifiesta que la distinción entre los derechos del arancel 2.1 y los derechos del arancel 2.3 a los efectos de limitar la reducción del 5% sólo a los primeros carece de sentido, pues en realidad el arancel 2.3 no contempla derecho alguno sino sólo una bonificación.

Por ello mismo, resulta imposible liquidar cantidad alguna por la aplicación de la reducción del 5% adicional sobre lo que a su vez es una bonificación del 50%. Sólo teniendo en cuenta los derechos del arancel 2.1 cobran sentido las bonificaciones del arancel 2.3.

Aun teniendo en cuenta la especificidad del sistema retributivo de los Registradores de la Propiedad, lo cierto es que la minoración del 5% contemplada en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca, según señala su propia Exposición de Motivos, en la medida de reducción de la masa salarial del sector público en un 5 por ciento en términos anuales, reducción que opera tanto sobre las retribuciones básicas como sobre las de carácter complementario y que resulta de obligada aplicación a todas las Administraciones.

IV

Por Resolución de 5 de julio de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de agosto de 2011, en base a los mismos fundamentos de derecho que se alegaron en su día contra la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios practicando de manera acumulada la reducción establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (Real Decreto 1427/1989).

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de septiembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Nuria Serna Gómez, Registradora de la Propiedad de Segovia núm. 2, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de agosto de 2011 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de agosto de 2011, don Francisco Javier Hernández Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Segovia núm. 1 y Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Segovia núm. 2 reitera el informe emitido por la Registradora titular del Registro, doña Nuria Serna Gómez, con motivo de la impugnación de la minuta y la Resolución de 5 de julio de 2011 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por la que se desestimó el recurso interpuesto por considerar que no es aplicable el número 2.1 del Arancel sino el 2.3 y tampoco la reducción del 5% recogida el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre; la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2011, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del Arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva además la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del Arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de inmatriculación de una finca a favor del Estado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria.

Se formula la minuta aplicando el 50%.

En la factura se refleja como núm. 2. 3 A: 50% del número 2.1. Base: 94,72 euros. Honorarios: 12,020242 euros.

No se incluye la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: "En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. "En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de ese Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones del Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas la bonificación prevista en el número 2.3 del Arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.
2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.
3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

En el caso presente no procede la rectificación de la minuta, por las siguientes razones:

– No procede aplicar el 5%, porque se ha minutado por debajo del mínimo.
– No procede minutar lo que en principio correspondería –el mínimo de 24,040484 euros– porque ello implicaría una *reformatio in peius*.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría,

Resuelve

Primero. Desestimar el recurso interpuesto por don....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2011.
Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de mayo de 2014.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 21 de mayo de 2014 (2.ª)

Resolución de 21 de mayo de 2014 de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el Recurso de Apelación de Honorarios interpuesto por don....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la resolución de 5 de julio de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Sepúlveda.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de mayo de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de mayo de 2011, don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna factura número 2011/A 780 girada por el Registro de la Propiedad de Sepúlveda por importe de 24,76 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2, y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. Así, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base

de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda remite informe con fecha 12 de mayo de 2011.

En dicho escrito manifiesta que la minuta se ha realizado con la aplicación del arancel número 2.3 y su correspondiente reducción del 50%, al que no le corresponde la reducción del 5% ya que esta reducción debe aplicarse únicamente al arancel 2.1.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Don....., presenta escrito de alegaciones con fecha 30 de mayo de 2011.

En dicho escrito manifiesta que la distinción entre los derechos del arancel 2.1 y los derechos del arancel 2.3 a los efectos de limitar la reducción del 5% sólo a los primeros carece de sentido, pues en realidad el arancel 2.3 no contempla derecho alguno sino sólo una bonificación.

Por ello mismo, resulta imposible liquidar cantidad alguna por la aplicación de la reducción del 5% adicional sobre lo que a su vez es una bonificación del 50%. Sólo teniendo en cuenta los derechos del arancel 2.1 cobran sentido las bonificaciones del arancel 2.3.

Aun teniendo en cuenta la especificidad del sistema retributivo de los Registradores de la Propiedad, lo cierto es que la minoración del 5% contemplada en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca, según señala su propia Exposición de Motivos, en la medida de reducción de la masa salarial del sector público en un 5 por cien en términos anuales, reducción que opera tanto sobre las retribuciones básicas como sobre las de carácter complementario y que resulta de obligada aplicación a todas las Administraciones.

IV

Por Resolución de 5 de julio de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de agosto de 2011, en base a los mismos fundamentos de derecho que se interpuso en su día contra la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios practicando de manera acumulada la reducción establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (Real Decreto 1427/1989).

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de septiembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pedro Alfredo Álvarez González, Registrador de la Propiedad de Sepúlveda, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 septiembre de 2011, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente esta Resolución. El Registrador acompaña a su informe copia del informe y los documentos que se remitieron con motivo de la impugnación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva también la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de una finca a favor del Estado. Del expediente ni resulta, ni se alega, que proceda de Concentración Parcelaria.

Se formula la minuta aplicando el 50%.

En la factura se refleja como núm. 2. 3 A: 50% del número 2.1. Base: 94,72 euros. Honorarios: 12,020242 euros.

No se incluye la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

«…según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de ese Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011,

que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones del Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

En el caso presente no procede la rectificación de la minuta, por las siguientes razones:

– No procede aplicar el 5%, porque se ha minutado por debajo del mínimo.

– No procede minutar lo que en principio correspondería –el mínimo de 24,040484 euros– porque ello implicaría una *reformatio in peius*.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría,

Resuelve

Primero. Desestimar el recurso interpuesto por don....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2011.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de mayo de 2014.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 21 de mayo de 2014 (3.ª)

Resolución de 21 de mayo de 2014, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el Recurso de Apelación de Honorarios interpuesto por Don….., en representación del delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la resolución de 5 de julio de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don….., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto por Don….., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Cuéllar.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de abril de 2011, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de mayo de 2011, Don…., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, impugna facturas número 2011/E 2619 y 2001/E 2620, giradas por el Registro de la Propiedad de Cuéllar.

El recurrente señala en su escrito que impugna las citadas facturas por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2, y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. Así, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin

que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

Además señala que en la factura 2011/E 2620, se recoge como cantidad 34 documentos, cuando en realidad son 30.

II

Doña Inés Arribas del Hoyo, Registradora de la Propiedad de Cuéllar, remite informe con fecha 3 de mayo de 2011.

En dicho escrito cita la Resolución de 15 de febrero de 2011 del Colegio de Registradores y señala que la reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley sólo es aplicable «al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad». Esto es, solo al número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, no a los restantes números del mencionado Real Decreto.

En cuanto a la factura número 2011/E 2620 sostiene que hubo un error en la minutación provocado porque alguna de las fincas radica en dos términos municipales lo que provocó un mayor número de inscripciones que el número de documentos presentados. Por ello señala que se rectifica la factura constando ya la cantidad correcta de documentos presentados y de inscripciones practicadas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a Don….., Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Don….., presenta escrito de alegaciones con fecha 30 de mayo de 2011.

En dicho escrito manifiesta que la distinción entre los derechos del arancel 2.1 y los derechos del arancel 2.3 a los efectos de limitar la reducción del 5% sólo a los primeros carece de sentido, pues en realidad el arancel 2.3 no contempla derecho alguno sino sólo una bonificación.

Por ello mismo, resulta imposible liquidar cantidad alguna por la aplicación de la reducción del 5% adicional sobre lo que a su vez es una bonificación del 50%. Sólo teniendo en cuenta los derechos del arancel 2.1 cobran sentido las bonificaciones del arancel 2.3.

Aun teniendo en cuenta la especificidad del sistema retributivo de los Registradores de la Propiedad, lo cierto es que la minoración del 5% contemplada en el Real Decreto-ley 8/2010 se enmarca, según señala su propia Exposición de Motivos, en la medida de reducción de la masa salarial del sector público en un 5 por cien en términos anuales, reducción que opera tanto sobre las retribuciones básicas como sobre las de carácter complementario y que resulta de obligada aplicación a todas las Administraciones.

IV

Por Resolución de 5 de julio de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución Don….., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de agosto de 2011, en base a los mismos fundamentos de derecho que se alegaron en su día contra la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios practicando de manera acumulada la reducción establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del Arancel (Real Decreto 1427/1989).

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de septiembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha de dictar esta Resolución se hubiera recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 2079/1971, de 23 de julio, por el que se aprueba el Arancel especial de los derechos de Registradores y Notarios devengados por la prestación de funciones a instancia de los Organismos de la Concentración Parcelaria; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1995, 26 de enero de 1996, 1, 2 y 3 de abril de 1996.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar la forma de minutar la adjudicación al Estado de determinadas fincas como consecuencia de una Concentración Parcelaria.

Tercero. Adjudicación e inscripción de las fincas.

En el caso que se trata en el presente expediente, se impugnan dos minutas, la primera de ellas relativa a 30 fincas –tres de ellas radicantes en dos términos municipales–, y la otra relativa a 29 fincas.

Del propio expediente resulta que las fincas se inscriben a favor del Estado, y si bien la inmatriculación se lleva a cabo a través del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, de sus respectivas inscripciones resulta la siguiente expresión u otra semejante: «El Estado Español adquirió esta finca procedente de desconocidos en el acta de protocolización de Reorganización de concentración parcelaria de…»

Cuarto. Arancel aplicable.

El Arancel aplicable al caso presente es el propio de Concentración Parcelaria regulado en el Decreto 2079/1971, de 23 de julio.

La disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, tras derogar expresamente el arancel de 1971 y determinados artículos del Reglamento Hipotecario, sobre honorarios, dice genéricamente que también quedan derogadas «las demás normas sobre Aranceles de Registradores de la Propiedad contenidas en otras disposiciones de rango reglamentario salvo las que establezcan bonificaciones». Por su parte, el número 2.5 del Arancel establece que «quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de concentración parcelaria… y demás establecidas por Ley».

Quinto. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Esta materia ha sido tratada en varias Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La de fecha 20 de diciembre de 1995, consideraba que el asiento de presentación contemplado en el número 1, es minutable conforme al Arancel general de 1989.

Las de fechas 26 de enero, y 1, 2, y 3 de abril de 1996, consideran que la inscripción de fincas de reemplazo a favor del Estado en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que se corresponden con aquellas parcelas que en el periodo de investigación carecían de dueño conocido, es una operación propia de concentración parcelaria y, por tanto, en cuanto a la minutación del concepto inscripción debe aplicarse el Arancel especial de concentración parcelaria, regulado por el Decreto 2079/1971.

Sexto. Forma en que se debería haber minutado.

Según lo expuesto, la forma en que se debería haber minutado, es la siguiente:

– Asiento de Presentación: 6,010121 euros *(cfr.* Resolución de esta Dirección General de 20 de diciembre de 1995); por cada uno de los Asientos de Presentación practicados.

– Inscripción de cada finca: «100 pesetas por cada finca» según Número 3. Primero del Decreto 2079/1971, de 23 de julio. Lo que equivale a 0,601012 euros por cada finca.

En cuanto al concepto de «Nota simple», se considera correctamente formulado.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría,

Resuelve

Primero. Estimar en los términos que resultan de la presente Resolución el recurso interpuesto por Don….., en representación del Delegado de Economía y Hacienda de Segovia, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de julio de 2011.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de mayo de 2014.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 21 de mayo de 2014 (4.ª)

Resolución de 21 de mayo de 2014, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra la resolución de 6 de septiembre de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Burgos, contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Villarcayo.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de abril de 2011, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de mayo de 2011, doña....., Delegada de Economía y Hacienda en Burgos, impugna factura número 1196/2011 girada por el Registro de la Propiedad de Villarcayo por importe de 36,76 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acudimos a una interpretación teleológica de la norma. Así, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base

de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Antonio Requena Tapiador, Registrador de la Propiedad de Villarcayo, remite informe con fecha 11 de mayo de 2011.

En dicho escrito manifiesta que tras revisar el escrito de impugnación de la minuta, así como el propio documento impugnado, ratifica íntegramente la minuta ya que tal y como dispone la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, la reducción del 5% se aplicará 2 al importe de los derechos de los Registradores de la Propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad». A su juicio, es evidente que no es aplicable en este caso el número 2.1 del arancel –con la consiguiente reducción del 5%– y sí lo es de manera exclusiva el número 2.3 del arancel referente a las Administraciones Públicas y que ya tiene una reducción del 50%. En consecuencia, se ha tenido en cuenta el número 6 del arancel, según el cual «cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable al obligado al pago».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña..... por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, constando su recepción el día 18 de mayo de 2011, sin que hasta la fecha se hubiese recibido escrito de alegaciones cuando el plazo para formularlas se ha extinguido.

IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de octubre de 2011, en base a un fundamento de derecho único: procede aplicar al reducción del 5% sin perjuicio de la bonificación del 50% prevista para las inscripciones en que resulte obligada al pago la Administración General del Estado. El recurrente reitera las alegaciones que se tuvieron en cuenta en su día contra la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios practicando de manera acumulada la reducción establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel (Real Decreto 1427/1989).

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de octubre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Requena Tapiador, Registrador de la Propiedad de Villarcayo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2011 que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2011, el Registrador alega que reitera los argumentos y fundamentos de derecho esgrimidos en la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre; la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2011, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los intere-

sados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva además la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de una finca a favor del Estado. De la inscripción resulta que se inmatricula, en virtud del artículo 206 de la Ley Hipotecaria, tras la tramitación de un procedimiento de investigación.

Se formula la minuta aplicando el 50%.

En la factura se refleja como núm. 2. 3 A: 50% del número 2.1. Base: 254,00 euros. Honorarios: 12,020242 euros.

No se incluye la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de ese Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011,

que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de ese Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.
2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.
3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

En el caso presente no procede la rectificación de la minuta, por las siguientes razones:

– No procede aplicar el 5%, porque se ha minutado por debajo del mínimo.
– No procede minutar lo que en principio correspondería –el mínimo de 24,040484 euros– porque ello implicaría una *reformatio in peius*.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría,

Resuelve

Primero. Desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Burgos, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011.
Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de mayo de 2014.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 21 de mayo de 2014 (5.ª)

Resolución de 21 de mayo de 2014, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra la resolución de 6 de septiembre de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto por doña....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Benavente.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de abril de 2011, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de mayo de 2011, doña....., en representación del Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, impugna factura número 2011/A 1185, girada por el Registro de la Propiedad de Benavente, por importe de 495,24 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2 y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

El recurrente mantiene por último que, acudiendo a una interpretación teleológica, la reducción del 5% establecida por el Real Decreto-ley 8/2010 es de naturaleza distinta de las reducciones o bonificaciones contempladas en otras normas. Según se argumenta, tal reducción se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos entre los que se encuentran Registradores y Notarios y se aplicaría por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos con independencia de que los mismos estén ya sometidos a bonificaciones.

II

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Benavente remite informe con fecha 3 de mayo de 2011.

La Registradora manifiesta que la minuta se ha emitido correctamente, toda vez que los conceptos minutados y números de arancel aplicados por los derechos devengados en el despacho de las 16 certificaciones administrativas presentadas para su inmatriculación a favor del Patrimonio del Estado, son conformes con el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre; no siendo de aplicación la rebaja del 5% a que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a la Delegación de Economía y Hacienda en Zamora por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, constando su recepción el día 13 de mayo de 2011, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito de alegaciones cuando el plazo para formularlas se ha extinguido.

IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de octubre de 2011, reiterando las alegaciones realizadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por lo que se dan por reproducidas y solicitando a este Centro Directivo que, siguiendo los trámites previstos en la norma sexta del Real Decreto 1427/1989, se dicte Resolución declarando aplicable la reducción del 5% adicional establecido por el Real Decreto-ley 8/2010.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del

recurso a, doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Benavente, por correo certificado con acuse de recibo constando su recepción con fecha 24 de octubre de 2011, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre; la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2011, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva además la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practican dieciséis inscripciones de tantas fincas a favor del Estado. Del Informe de la Registradora resulta que son inscripciones

de inmatriculación por Certificación Administrativa. Y del expediente ni resulta, ni se alega, que proceda de Concentración Parcelaria.

Se formula la minuta aplicando el 50%.

En la factura se refleja como núm. 2. 3 A: 50% del número 2.1. Base de cada finca inferior a 6.000 euros. Honorarios: 12,020242 euros, por cada finca.

No se incluye la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cober-

tura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de ese Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente,

sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de ese Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

Y ello respecto de cada una de las inscripciones.

En el caso presente no procede la rectificación de la minuta, por las siguientes razones:

– No procede aplicar el 5%, porque se ha minutado por debajo del mínimo.

– No procede minutar lo que en principio correspondería –el mínimo de 24,040484 euros– porque ello implicaría una *reformatio in peius*.

Octavo. Otros conceptos.

Los conceptos de Presentación, Nota Simple Informativa y Nota Marginal de Identificación de Base Gráfica, se consideran correctos.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría,

Resuelve:

Primero. Desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de mayo de 2014.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 21 de mayo de 2014 (6.ª)

Resolución de 21 de mayo de 2014, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra la resolución de 6 de septiembre de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Villalpando.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de mayo de 2011, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, impugna factura número 86W, girada por el Registro de la Propiedad de Villalpando, por importe de 52,63 euros.

El recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2 y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

El recurrente mantiene por último que, acudiendo a una interpretación teleológica, la reducción del 5% establecida por el Real Decreto-ley 8/2010 es de naturaleza distinta de las reducciones o bonificaciones contempladas en otras normas. Según se argumenta, tal reducción se enmarca en la decisión de reducir un 5% las retribuciones de los funcionarios públicos entre los que se encuentran Registradores y Notarios y se aplicaría por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos con independencia de que los mismos estén ya sometidos a bonificaciones.

Asimismo, el recurrente alega la improcedencia de minutar el concepto del artículo 611 en el caso de una inmatriculación ex artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Y en el caso de que

fuera minutable considera que procedería aplicar la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Por último, entiende el recurrente que es improcedente la práctica de un asiento de nota marginal por afección fiscal.

II

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Benavente e interina del Registro de la Propiedad de Villalpando remite informe con fecha 16 de mayo de 2011.

La Registradora manifiesta que el arancel ha sido aplicado correctamente, de conformidad con la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, puesto que el número de arancel a que afecta la reducción del 5% es el 2.1 y no el 2.3.

En cuanto a la improcedencia de la minutación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario, así como de la afección fiscal, han sido minutados por error, ya que no procede la aplicación de los mismos en la minuta impugnada.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a la Delegación de Economía y Hacienda en Zamora por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, constando su recepción el día 20 de mayo de 2011, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito de alegaciones cuando el plazo para formularlas se ha extinguido.

IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de octubre de 2011, reiterando las alegaciones realizadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en lo que se refiere a la procedencia de aplicar la reducción del 5% al arancel 2.3.2, por lo que se dan por reproducidas y solicitando a este Centro Directivo que, siguiendo los trámites previstos en la norma sexta del Real Decreto 1427/1989, se dicte Resolución declarando aplicable la reducción del 5% adicional establecido por el Real Decreto-ley 8/2010.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro

General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Benavente e interina del Registro de la Propiedad de Villalpando, por correo certificado con acuse de recibo constando su recepción con fecha 26 de octubre de 2011, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente sin que hasta la fecha de esta Resolución se haya recibido escrito alguno habiendo transcurrido el plazo para ello.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre; la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2011, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1

del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989 de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva además la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una inscripción de una finca a favor del Estado, por inmatriculación en virtud del artículo 206 de la Ley Hipotecaria. Del expediente ni resulta, ni se alega, que proceda de Concentración Parcelaria.

Se formula la minuta aplicando el 50%.

En la factura se refleja como núm. 2. 3.2: 50% del número 2.1. Base: 5.985,54 euros. Honorarios: 12,020242 euros.

No se incluye la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la reali-

dad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit

público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esta Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de ese Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía

del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces

hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de ese Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares,

varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

En el caso presente no procede la rectificación de la minuta, por las siguientes razones:

– No procede aplicar el 5%, porque se ha minutado por debajo del mínimo.

– No procede minutar lo que en principio correspondería –el mínimo de 24,040484 euros– porque ello implicaría una *reformatio in peius*.

Octavo. Otros conceptos.

En el Informe de la Registradora de la Propiedad al Colegio de Registradores, declara: «5.º En cuanto a la improcedencia de la minutación del artículo 611 RH, así como de la afección fiscal, han sido minutados por error, ya que no procede la aplicación de los mismos en la minuta impugnada».

Existiendo allanamiento por parte de la Registradora de la Propiedad, no es necesario pronunciarse acerca de tales extremos; si bien deberá rectificar la minuta y devolver la cantidad percibida por tales conceptos.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría,

Resuelve

Primero. Desestimar el recurso interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Zamora, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid 21 de mayo de 2014.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 21 de mayo de 2014 (7.ª)

Resolución de 21 de mayo de 2014, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el Recurso de Apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada especial de Economía y Hacienda en Asturias, contra la resolución de 6 de septiembre de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Doña....., Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Pravia.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de mayo de 2011, doña....., Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, impugna factura número 1003/2011 girada por el Registro de la Propiedad de Pravia por importe de 56,59 euros.

La recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura porque no se ha aplicado ni la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales, ni la bonificación del 50% prevista en el número 3.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. La aplicación conjunta de las citadas normas y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acude a una interpretación teleológica de la norma. Así, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que

haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

Por ello, solicita se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel, al ser de aplicación la misma por el número 3.1 del mismo –al tratarse de una nota marginal.

II

Don José Ramón Orozco Fernández, Registrador de la Propiedad de Pravia, remite informe con fecha 13 de mayo de 2011.

El Registrador manifiesta que la reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010 sólo es aplicables «al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad».

En cuanto a la aplicación de la reducción del 50% del número 2.3 por tratarse de una Administración Pública, señala que el número 3.1 del arancel relativo a la nota marginal de derechos, tiene inherente una reducción del 50% que está aplicada en la factura, con independencia de tratarse, o no, de una Administración Pública, pero considera que no debe aplicarse además la reducción del 2.3.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 10 de junio de 2011 la recurrente presenta alegaciones y en su escrito manifiesta que la remisión que el número 3.1 del arancel de los Registradores de la Propiedad efectúa al número 2 del mismo arancel, se estima que toleraría la aplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava Uno.2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de octubre de 2011, en base a los mismos fundamentos de derecho que se interpuso en su día contra la minuta ante el Colegio de Registradores, señalando que procedería la aplicación conjunta de la rebaja del 5% general, sobre los documentos de cuantía, con la bonificación preexistente del 50% para la Administración Pública estatal.

En sustento de la viabilidad de la impugnación la apelante invoca la Resolución de 6 de junio de 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de noviembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Ramón Orozco Fernández, Registrador de la Propiedad de Pravia, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de octubre de 2011, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 noviembre de 2011, el Registrador alega que se remite a los fundamentos expuestos en su informe elaborado con motivo de la impugnación de la minuta así como a los expuestos en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, objeto ahora de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre; la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2011, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de

la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente: «El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala: «Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Tercero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si, en un supuesto de práctica de una nota marginal del número 3.1 del arancel a favor del Estado, debe aplicarse la bonificación del 50% establecida en el número 2.3 del arancel y la reducción del 5% fijada en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Por los argumentos que se exponen a continuación la contestación debe ser afirmativa.

Cuarto. En lo referente al primer aspecto, sí procede aplicar al número 3.1 del arancel, la bonificación del 50%, al tratarse de una Administración Pública.

El número 3.1 del arancel dice literalmente:

«1. Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50 % de los derechos que correspondan por el número 2.»

Por su parte el número 2.3 del arancel afirma: «Los derechos de este número se bonificarán en un 50% cuando legalmente resulten obligadas al pago: a. Las Administraciones Públicas, comprendiendo la estatal, autonómica, provincial, local o sus organismos autónomos».

Es claro que la remisión del número 3.1, es al número 2 del arancel, y no sólo al número 2.1. «de los derechos que correspondan por el número 2». Por otro lado, el número 3 del arancel no es una bonificación del número 2; sino que define los derechos arancelarios de una clase de asientos, como son las notas marginales.

Quinto. En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, que señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría,

Resuelve

Primero. Estimar el recurso interpuesto por doña....., Delegada Especial de Economía y Hacienda en Asturias, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de mayo de 2014.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 21 de mayo de 2014 (8.ª)

Resolución de 21 de mayo de 2014, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., abogado del estado en representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la resolución de 6 de septiembre de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don....., Abogado del Estado en representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Gijón/Xixón núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de mayo de 2011, doña....., Abogada del Estado del Servicio Jurídico Regional de Asturias de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, impugna factura número 1451/2011 girada por el Registro de la Propiedad de Gijón/Xixón núm. 1 por importe de 66,26 euros, correspondiente al despacho de un mandamiento de anotación preventiva de embargo, dictado en procedimiento de apremio tramitado por dicha Agencia.

La recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en materia de aranceles registrales. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre

los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si acude a una interpretación teleológica de la norma. Así, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

II

Don Emilio García-Pumarino Ramos, Registrador de la Propiedad de Gijón/Xixón núm. 1 remite informe de 3 de mayo de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 9 de mayo de 2011.

El Registrador manifiesta que frente a los argumentos expuestos por la Abogacía del Estado en su escrito de impugnación están los que ya han sido formulados reiteradamente en varias Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores entre las que cita la de 15 de febrero de 2011. Conforme a lo argumentado en la Resolución citada, la reducción del 5% de los honorarios sólo es aplicable a los que se deriven del número 2.1 del arancel y no a los derivados de otros números como el 2.3 que se aplica en la minuta de honorarios impugnada.

A juicio del Registrador tampoco es acertado el argumento al que acude la Abogacía del Estado en su escrito de impugnación de honorarios al recurrir a una interpretación teleológica de la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, pues entiende que queda desvirtuada por la propia norma que excluye de su aplicación los supuestos de honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía, además de que la formulación y aplicación práctica de la reducción del 5% del sueldo de los funcionarios públicos no se puede trasladar miméticamente a la retribución arancelaria de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Por todo lo expuesto, el Registrador concluye informando negativamente sobre la impugnación de honorarios de la minuta 1451/2011.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., Abogada del Estado del Servicio Jurídico Regional de Asturias de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 16 de mayo de 2011, para que alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 6 de septiembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Abogado del Estado en representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de octubre de 2011, en base a los mismos fundamentos de derecho que se interpuso en su día contra la minuta ante el Colegio de Registradores, solicitando que se rectifique la minuta de honorarios practicando conjuntamente la bonificación prevista en el Número 2.3 del arancel y la rebaja del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2011. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Emilio García-Pumarino Ramos, Registrador de la Propiedad de Gijón/Xixón núm. 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2011, el Registrador se reafirma en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y manifiesta que comparte totalmente los razonamientos jurídicos y el fallo de la Resolución de 6 de septiembre de 2011 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, objeto ahora de recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto tres cuestiones. En el caso de una anotación preventiva de embargo a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

1.ª Qué número del arancel de los Registradores de la Propiedad es aplicable.

2.ª Si procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Si la aplicación de la indicada reducción del 5% puede afectar al límite mínimo de 24,040484 euros.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una anotación preventiva de embargo sobre una finca, por importe de 17.706,57 euros, a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Se formula una minuta aplicando a la anotación preventiva practicada el número 2.1, con la reducción del 5% derivada del Real Decreto-ley 8/2010.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Según el artículo 3.1 del Código Civil:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Basta citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–».

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes

en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Primera cuestión: número del arancel aplicable.

Como ha quedado expuesto, la primera de las cuestiones es qué número del arancel es aplicable a una anotación preventiva de embargo practicada a favor de la Agencia Estatal de Administración Tributaria. En definitiva, si es aplicable el número 2.1; o bien el número 2.3 del arancel, que implica una bonificación del 50%.

La Resolución de este Centro Directivo de 19 de mayo de 2009 señala:

«… debe tenerse en cuenta que el artículo 161.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que el inicio del periodo ejecutivo determinará, entre otras consecuencias, la exigencia al deudor de las costas del procedimiento de apremio y el artículo 127.1 del Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, que identifica como costas "… aquellos gastos que se produzcan con ocasión o por consecuencia de su tramitación. Las costas causadas, aunque sean anticipadas por la Tesorería General de la Seguridad Social, serán en todo caso a cargo del apremiado, a quién le serán exigidas". A continuación indica como gastos las tasas y derechos arancelarios que deban abonarse por la expedición de copias, certificaciones, notas, testimonios y documentos análogos que hayan de solicitarse para la adecuada tramitación del procedimiento.

Por lo tanto, en el presenta caso el Registrador ha exigido el pago a la Agencia Estatal de Administración Tributaria en su condición de presentante de del documento y no como obligado al pago, siendo dicha actuación acorde con la norma octava del Anexo II del arancel cuando establece que "los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento".

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado mediante Real Decreto 939/2005, de 29 de julio: "El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin" y en el artículo 115.6: "Cuando, ultimado un procedimiento administrativo de apremio y practicada la liquidación, las cantidades obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas, la parte restante será a cargo de la Administración".

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.»

Esta doctrina ha sido mantenida en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como la de 3 de noviembre de 2008. Por lo tanto, en el presente caso, no procede aplicar el número 2.3 del arancel –que conlleva una bonificación del 50%– al no ser Administración Pública obligada al pago; sino el 2.1 del arancel conforme a la doctrina mencionada de este Centro Directivo.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sexto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley

introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

En conclusión, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria procede la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Séptimo. Mínimo arancelario.

Séptimo. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los Aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución

profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del Arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esa Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero

de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Séptimo. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que

fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Séptimo. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Séptimo. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Octavo. Conclusión.

Como resumen de lo razonado en el presente recurso, en las anotaciones preventivas de embargo practicadas a favor de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria:

1.º Procede aplicar el número 2.1 del arancel.

Sólo si las cantidades así obtenidas no cubrieran el importe de las costas devengadas y la Administración tuviera que hacerse cargo de la parte no cubierta, se le aplicaría la bonificación del 50% prevista en el número 2.3 del arancel procediéndose a rectificar, en ese momento, la correspondiente minuta.

2.º Procede añadir la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

3.º Sin embargo, no procede aplicar tal reducción del 5%, al mínimo de 24,040484 euros.

En el caso presente no procede minutar lo que en principio correspondería porque ello implicaría una *reformatio in peius*.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría,

Resuelve:

Primero. Desestimar el recurso interpuesto por don....., Abogado del Estado en representación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de septiembre de 2011.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de mayo de 2014.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 21 de mayo de 2014 (9.ª)

Resolución de 21 de mayo de 2014, de la Subsecretaría de Justicia, por la que se resuelve el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Registrador de la Propiedad de Olmedo, contra la resolución de 22 de noviembre de 2011 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Don....., Registrador de la Propiedad de Olmedo, ha interpuesto recurso de apelación de honorarios contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de noviembre de 2011, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña....., en representación de la Delegación Especial de Economía y Hacienda en Castilla y León-Valladolid, contra factura girada por el Registro de la Propiedad de Olmedo.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de septiembre de 2011 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de septiembre de 2011, doña....., en representación de la Delegación Especial de Economía y Hacienda en Castilla y León-Valladolid, impugna factura número 2625B girada por el Registro de la Propiedad de Olmedo por importe de 21,67 euros.

La recurrente señala en su escrito que impugna la citada factura por la inaplicación de la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. La aplicación conjunta de la citada norma y del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, supone que la rebaja del 5% a la que se refiere la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 se aplica sobre los importes fijados en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989; y es que es en ese apartado y no en otros, donde se regulan las cantidades que corresponden a cada escala; es más, en otros apartados del número 2 se refiere a un conjunto de supuestos en que se aplica una reducción o bonificación sobre los importes que recoge el número 2.1.

En el presente caso, no se ha aplicado la citada reducción del 5% por haberse aplicado la bonificación del 50% prevista para las Administraciones Públicas en el número 2.3 del Real Decreto 1427/1989. Entiende esa parte que en el supuesto de aplicación del número 2.3, hay que distinguir dos fases sucesivas en la aplicación del arancel. En primer lugar opera la reducción del 5% sobre la norma 2.1, que debe aplicarse sin ninguna consideración adicional. Después de aplicar la reducción del 5%, habrá que aplicar las distintas bonificaciones y reducciones que se contemplan en el propio número 2. Y dado que existe la previsión de una bonificación del 50% en el número 2.3 para las Administraciones Públicas, esta bonificación se aplicará sobre el resultado de aplicar la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010. Es decir, la aplicación de la bonificación del número 2.3 del Real Decreto 1427/1989 no excluye la reducción prevista en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010.

A la misma conclusión se llega si se acude a una interpretación teleológica de la norma. Así, si la reducción arancelaria obedece a la finalidad de aplicar a los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles la misma reducción de ingresos que al personal del sector público estatal sometido a régimen administrativo y estatutario, esta reducción se proyectará por igual sobre todos los derechos generadores de aquellos ingresos, sin que haya justificación para excluir aquellos que están sujetos a bonificaciones, pues la base de cálculo de aquella reducción de ingresos serán los derechos establecidos en las normas vigentes.

Por ello, solicita se rectifique la minuta practicando de manera acumulada la reducción general establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010 y la reducción del 50% establecida para las Administraciones Públicas en el apartado 2.3 del arancel.

II

Don....., Registrador de la Propiedad de Olmedo, remite informe con fecha 23 de septiembre de 2011.

El Registrador manifiesta que la minuta está correctamente emitida y que debe desestimarse la pretensión de aplicar en ella la rebaja adicional del 5% que el Real Decreto-

ley 8/2010 establece sólo y exclusivamente para el Número 2.1 del arancel, no para el 2.3.a) que consta en la misma ni para cualquier otro.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la Delegada Especial de Economía y Hacienda en Castilla y León-Valladolid, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 2 de noviembre de 2011 la recurrente presenta alegaciones y manifiesta que el escrito del Registrador de la Propiedad de Olmedo no desvirtúa ni contradice las consideraciones del escrito de impugnación de fecha 6 de septiembre, por lo que se da por reiterado en todos sus puntos lo mencionado en el mismo.

IV

Por Resolución de 22 de noviembre de 2011, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Registrador de la Propiedad de Olmedo, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2012.

El Registrador reitera lo que ya manifestó en su escrito de alegaciones al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación: la minuta está correctamente emitida y debe desestimarse la pretensión de aplicar en ella la rebaja adicional del 5% que el Real Decreto-ley 8/2010 establece sólo y exclusivamente para el número 2.1 del arancel, no para el 2.3.a) que consta en la misma ni para cualquier otro.

Asimismo, en contestación a los argumentos de la Resolución del Colegio de Registradores señala que el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica el arancel extendiendo la bonificación del 5% a todos los apartados del número 2 del mismo, y no sólo al 2.1 como hasta entonces, sólo es aplicable a partir del 18 del mismo mes y no, por tanto, a una minuta emitida el 11 de agosto por razón de una inscripción practicada ese mismo día.

El único apoyo que podría tener la decisión colegial sería entender que el sentido del Real Decreto 1612/2011 no es tanto introducir en el ordenamiento una nueva normativa sino aclarar la ya existente. Pero si así fuera, el mismo carácter habría de darse a la traducción a «24,040484 euros» del mínimo arancelario de 4.000 pesetas existente en el arancel desde nada menos que 22 años antes, que según el nuevo Real Decreto es aplicable «en todo caso» y a la que la Resolución que se impugna olvida hacer referencia alguna.

En el caso presente los honorarios minutados se limitaron a 12,020242 euros al interpretar que el mínimo de 24,040484 euros no era aplicable en los casos de reducción del 50% en beneficio de la Administración, interpretación claramente rechazada por la citada expresión introducida en la nueva redacción dada a buena parte del arancel por el Real Decreto 1612/2011.

Concluye el Registrador señalando que no parecería coherente seguir una interpretación en cuanto a la extensión de la bonificación del 5% y la contraria en cuanto al tope mínimo,

con la anómala consecuencia de obligarle a minutar una cuantía de 11,40 euros que no resulta ni de la normativa vigente al tiempo de la inscripción ni de la actual.

En base a todo ello, solicita la confirmación de la minuta objeto del expediente con revocación de la Resolución de 22 de noviembre de 2011, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, la Dirección General de los Registros y del Notariado solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2012. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

Asimismo, se indica en el informe que la Resolución del Colegio de Registradores se dictó teniendo en cuenta que con fecha 17 de noviembre de 2011 se publicó en el «BOE» el Real Decreto 1612/2011 que aclara e interpreta el Real Decreto-ley 8/2010, de aplicación directa al caso y, en consecuencia, tiene una incidencia decisiva en la resolución de la controversia.

Dicho Real Decreto no introduce una regulación nueva en esta materia, sino que se limita a puntualizar y aclarar la regulación ya vigente, y la Junta, en consecuencia, aplica, en las Resoluciones dictadas a partir de su publicación, la bonificación según la interpretación del Real Decreto.

Finalmente, el informe señala que es claro que la cuantía mínima es 24 euros y así lo ha reconocido esa Junta en numerosas ocasiones pero si el Registrador voluntariamente aplica la cantidad de 12 euros debe ser consciente de lo que firma y, por lo tanto no puede posteriormente alegar que la cantidad mínima es 24 euros porque no procede corregir esa factura al alza por el principio de la *reformatio in peius* del artículo 89 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Lo que se recurre, en este caso, es si procede aplicar una bonificación del 5% legalmente establecida que no se ha aplicado y, de conformidad con la normativa aplicable, resulta de aplicación como se argumentó en la Resolución recurrida.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Delegada Especial de Economía y Hacienda en Castilla y León-Valladolid, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 27 de marzo de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Olmedo certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de abril de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 3 de noviembre de 2008, 19 de mayo de 2009, 17 de octubre de 2011, 18 de octubre de 2011 y 19 de octubre de 2011.

Primero. De conformidad con la Resolución de la Subsecretaría de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, la competencia para resolver el presente recurso corresponde al Subsecretario de Justicia al haber avocado la competencia del Director General de los Registros y del Notariado, quien solicitó abstenerse de intervenir en el procedimiento al haber participado en la adopción de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de noviembre de 2011, objeto del presente recurso.

La Resolución del Subsecretario de Justicia de fecha 5 de octubre de 2012, que recoge el acuerdo motivado de la avocación, fue comunicada a los interesados en el procedimiento, con anterioridad a la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una inscripción a favor del Estado, que devenga los derechos arancelarios que determina el número 2.1 del arancel aprobado por Real Decreto de 1427/1989, de 17 de noviembre, con la bonificación prevista en el número 2.3, conlleva además la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

La respuesta debe ser afirmativa: a la bonificación del 2.3 del arancel, debe añadirse el 5%. Si bien con el límite mínimo de 24,040484 euros.

Tercero. Supuesto de hecho y minuta.

En el caso presente, se practica una modificación de la descripción de una finca inscrita a favor del Estado, y a instancia de éste.

La descripción de una finca que estaba compuesta por una tierra y tres pinares, se modifica suprimiendo uno de los pinares.

Se formula la minuta aplicando el 50%.

En la factura se refleja como núm. 2. 3 A: 50% del número 2.1. Base: 94,72 euros. Honorarios: 12,020242 euros.

No se incluye la reducción del 5% fijada en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Cuarto. Naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Debe entrarse a valorar el alcance del Real Decreto 1612/2011, con relación a los supuestos anteriores a la entrada en vigor del mismo.

Resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado, se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por 100 en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo… pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…»

El carácter interpretativo e integrador de las normas anteriores al Real Decreto 1612/2011 resulta claramente tanto de la letra como de su espíritu.

Así el artículo 3.1 del Código Civil señala:

«Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas.»

Baste citar dos de las muchas Sentencias del Tribunal Supremo que avalan la tesis expuesta:

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso Administrativo, de 16 de diciembre de 1982, señala:

CDO.: «… según se proclama en su Exposición de Motivos, la cual sirve de instrumento inapreciable para la interpretación auténtica de la *mens legis,* según una constante jurisprudencia –SS. 9 de noviembre de 1961, 9 de febrero de 1962, 11 de noviembre de 1965, entre otras muchas–.»

– La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 15 de marzo de 1983 indica:

«atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del Código Civil, como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara "que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 de enero de 1970– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 de octubre de 1965, no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 de noviembre de 1929, 27 de junio de 1941, 5 de junio de 1945 y 27 de noviembre de 1947– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 de junio de 1944, 25 de enero de 1945 y 22 de noviembre de 1956 entre otras–", teniendo particular relieve lo expresado en la citada sentencia de 26 de noviembre de 1929, al decir que "si la justicia ha de administrarse recta y cumplidamente, no ha de atenderse tanto a la observancia estricta y literal del texto del precepto legal como a su indudable espíritu, recto sentido y verdadera finalidad", ya que la disposición legal debe, ante todo, responder al fin supremo de la justicia, el cual "únicamente puede estimarse debida y razonablemente cumplido cuando el precepto se aplica en forma tal que permita, usándose por el Juzgador de una adecuada y justa flexibilidad de criterio, acomodarse a las circunstancias del caso".»

La consecuencia inmediata de lo expuesto es que todos los recursos de honorarios en tramitación, que hayan sido interpuestos en plazo, en aquella materia que recoge el Real Decreto 1612/2011, deberán ser resueltos aplicando el criterio en él recogido.

Quinto. Reducción del 5%.

En cuanto a la procedencia de la reducción del 5%, son de aplicación:

La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, que afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El carácter interpretativo, ya argumentado, del Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre; que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, de forma que el apartado 1 del número 2 del anexo párrafo tercero, que queda redactado: «En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

Y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011.

Por tanto, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

Sexto. Mínimo arancelario.

Sexto. 1. Estudio general.

Otra cuestión es la de si la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debe aplicarse al mínimo de 24,040484 euros que prevé en el párrafo anterior.

De nuevo la solución debe encontrarse en el carácter interpretativo del Real Decreto 1612/2011. La literalidad del penúltimo párrafo es: «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484».

La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Ello es conforme con la Exposición de Motivos del texto original del Real Decreto 1427/1989. Así:

«1. Cobertura de gasto.–De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional 3 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, según el cual, "los aranceles se determinarán a un nivel que permita la cobertura de los gastos de funcionamiento y conservación de las oficinas en que se realicen las actividades o servicios de los funcionarios, incluida su retribución profesional", se han adaptado los derechos arancelarios a los incrementos experimentados por los costes de personal y material desde la fecha de entrada en vigor del arancel anterior. Asimismo se han hecho las previsiones necesarias para la ejecución del plan general de informatización de los Registros.»

La tesis expuesta concuerda con la lógica de las distintas redacciones que ha ido teniendo en este punto el Real Decreto de 1989.

La inicial redacción, vigente hasta el 21 de diciembre de 1996, no contenía una declaración semejante a la que ahora se estudia. Simplemente establecía una primera escala, hasta 1.000.000 de pesetas que devengaba unos honorarios de 4.000 pesetas. No se alteró esta redacción en las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2616/1996, de 20 de diciembre, ni por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, ni por la Instrucción de 14 de diciembre de 2001, ni por la Instrucción de 22 de mayo de 2002. En el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo se añade, al final del número 2.1 un tope máximo, pero no uno mínimo: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros».

Por fin el Real Decreto 1612/2011 introduce un segundo inciso, para el que, por congruencia de materia, añade como segundo inciso del mismo párrafo que regulaba el tope máximo. «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

No cabe duda de que el Real Decreto, podría haber omitido cualquier referencia a tal cuestión. Sin embargo su redacción no ignora que precisamente ese extremo estaba siendo objeto de discusión en la Dirección General de los Registros y del Notariado y ante los tribunales. De nuevo, el Real Decreto 1611/2011 no elude la solución del problema. Así en el propósito que se deduce del repetido Real Decreto, y que ya ha quedado expuesto en los Fundamentos de Derecho precedentes, resuelve la controversia de forma clara: establece un mínimo por inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho de 24,040484 euros.

Con ello el Real Decreto no hace más que recoger el asentado y tradicional criterio establecido por esa Dirección General, sólo puesto en cuestión de modo indeciso en una época más reciente. Cabe citar, entre otras, la Resolución de este Centro Directivo de 20 de mayo de 2002, que resolvía este punto como algo que no requería excesivo discurso, por la claridad que se deducía del propio arancel. Y en el mismo sentido las Resoluciones de 6 de mayo de 2002 y 17 de octubre de 2002.

Por otro lado, el principio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En conclusión, no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

Sexto. 2. Posición de los Tribunales.

El criterio expuesto es el que se ha seguido con carácter general por los Tribunales.

– La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 23 de febrero de 2012, así lo reconoce en varios de sus Fundamentos Jurídicos:

– «En consecuencia, una vez determinada la base que es el capital pendiente de amortizar, y aplicando las normas reflejadas en el número 2 del Real Decreto 1427/1989 a la cantidad que resulte, se aplica el 90% de bonificación. Cuando no hay cantidad base se ha de aplicar la cantidad mínima de 24,04 euros prevista para los valores inferiores de derechos o fincas fijados en la norma indicada que establecen un límite por debajo del cual no cabe fijar cantidad alguna. Así se desprende de la dicción literal del precepto que establece una cantidad fija a todos los valores posibles incluidos en un límite máximo lo que significa que tal cantidad fija no puede experimentar variación alguna y del hecho de que, a continuación de los respectivos importes de los aranceles a consecuencia de los diferentes valores de derechos y fincas, establece un valor máximo del arancel a percibir en cualquier caso lo que pone en evidencia la voluntad del legislador de fijar un mínimo y un máximo de cantidad a percibir en concepto de arancel»… Y

– «El segundo párrafo del mismo número del artículo que sería aplicable al presente caso deja claro que la cantidad mínima exigible como arancel es de 24,04 euros,…»

Y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sección Sexta de 27 de febrero de 2012:

«A continuación, nos remitiremos a los honorarios mínimos de los Registradores de la propiedad que fueron fijados en el Real Decreto 1427/1989 en 4.000 pesetas o su equivalente en 24,04 euros, sin que desde entonces hayan experimentado actualización alguna, y son aplicables cuando el valor de la finca o derecho, que se inscriba, anote, o cancele, tenga un valor que no exceda de 6.010,12 euros, y por tanto aunque su valor sea cero o incluso tenga un valor negativo si ello es posible.

Sobre estos aranceles u honorarios mínimos ya no se aplica la reducción del 90% como sí lo hacen incorrectamente las resoluciones de la Dirección General recurridas y la Sentencia indicada de la Sección 8.ª, pues el resultado obtenido iría claramente contra el artículo 2 del Real Decreto 1427/1989 que fija niveles de arancel para los registradores en escalas crecientes, y sobre todo contra el Real Decreto 1612/2011 que fija un arancel mínimo en todo caso de 24,04 euros.

e) Como ya se decía en la Exposición de Motivos del preámbulo del Real Decreto 1427/1989 la razón de ser de esta cuantía mínima de 24,04 euros se basa en el principio de cobertura de gastos de las oficinas de los Registradores

de la Propiedad. Principio ratificado en varias resoluciones de la Dirección General –DGRN– (entre ellas en la de 8 de enero y 30 de julio de 2009, y en las anteriores de 17 de octubre de 2002 y de 23 de julio de 2003) y que se avala en el último y por ahora definitivo Real Decreto 1612/2011.»

Sexto. 3. Normas posteriores.

El mínimo ha sido ratificado por normas específicamente arancelarias posteriores. En tal sentido la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, interpretando la referida norma: Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).

Sexto. 4. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de mínimo arancelario.

Son numerosas las Resoluciones de ese Centro Directivo que reconocen el mínimo según se ha expuesto. Sirvan de ejemplo, aplicadas a particulares, varias de 2 de agosto de 2012, varias de 10 de agosto de 2012, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013 o 3 de junio de 2013; entre otras muchas.

Séptimo. Conclusión.

Como conclusión a lo razonado en el presente recurso:

1.º En la inscripción de bienes a favor de las Administraciones Públicas, o –como en el caso presente– su rectificación o modificación de la descripción, la bonificación prevista en el número 2.3 del arancel, es de aplicación cumulativa con la reducción del 5%.

2.º Sin embargo, no procede aplicar la rebaja del 5% a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,040484 euros.

3.º En definitiva, la aplicación de las bonificaciones del número 2.3 y del 5%, tienen como límite inferior el mínimo arancelario de 24,040484 euros.

En el caso presente no procede la rectificación de la minuta, por las siguientes razones:

– No procede aplicar el 5%, porque se ha minutado por debajo del mínimo.
– No procede minutar lo que en principio correspondería –el mínimo de 24,040484 euros– porque ello implicaría una *reformatio in peius*.

En base a todas las consideraciones y fundamentos de derecho mencionados, esta Subsecretaría,

Resuelve:

Primero. Desestimar el recurso interpuesto por don....., Registrador de la Propiedad de Olmedo, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de noviembre de 2011.

Segundo. Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de mayo de 2014.–Firmado: El Subsecretario de Justicia, Juan Bravo Rivera.

Resolución de 12 de junio de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de septiembre de 2013, don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» impugna la factura número 2003 de la Serie A girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 2, por importe de 2774,36 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eduardo Bravo Romero, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 2, remitió el preceptivo informe de 18 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen

carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.,» sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank»», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Bravo Romero, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de adjudicación.

Y una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», también por título de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la enti-

dad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Las Cajas de Ahorros referidas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que previamente estaban inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» esta es la única operación previa.

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Siete fincas aparecían previamente inscritas a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» por título de compraventa.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» y otras entidades son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede añadir más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» y otras entidades son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, con-

forme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

– La entidad que adquirió los bienes por compraventa – «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» - no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción – «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen tres sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios.

Duodécimo. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

Únicamente devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica

de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal». Las operaciones previas no devengan honorarios al constituir un «Supuesto que requiere la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Al haberse practicado una sola inscripción, a la primera de las absorciones le es aplicable la bonificación del 50% establecida en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, con la reducción del 5%. La segunda inscripción se minuta aplicando el número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%.

Y, en su caso, con las bonificaciones que se aplicarían a las viviendas, cuando sean éstas el objeto de inscripción.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamiento expuestos, únicamente en cuanto a lo que se ha venido denominado «primer supuesto», el recurso interpuesto por don...., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Salamanca núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de septiembre de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de septiembre de 2013, don....., en nombre

y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1747, girada por el Registro de la Propiedad de Salamanca núm. 3, por importe de 270,50 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Carlos Segoviano Astaburuaga, Registrador de la Propiedad de Salamanca núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro Gene-

ral del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Salamanca núm. 3, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014, el Registrador manifiesta la confirmación de la resolución desestimatoria dictada por el Colegio de Registradores, por los mismos argumentos que en ella se exponen.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación en subasta.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 16 de agosto de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 6 de septiembre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse

aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de octubre de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 1617, girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 2, por importe de 191,42 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Sara Pilar Fernández Álvarez, Registradora de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Sara Pilar Fernández Álvarez, Registradora de la Propiedad de

Torrejón de Ardoz núm. 2, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de febrero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara» por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 23 de septiembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja de Ahorros citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 24 de septiembre de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consi-

deración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don....., el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «sanea-

miento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de octubre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número de entrada 4661/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15, por importe de 128,03 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Enrique Albert Piñole, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Albert Piñole, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de febrero de 2014, el Registrador manifiesta que mantiene la factura impugnada por los argumentos expuestos en el informe emitido el día 15 de octubre de 2013 y en la propia Resolución del Colegio que resuelve el concurso cuyo contenido hace suyo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 2 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 2 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012,

número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de septiembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador

número 2013/A 2857, girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1, por importe de 87,18 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Germán Taboada Tejerizo, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Germán Taboada Tejerizo, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 1, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de febrero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparecía previamente como de titularidad de la entidad «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S.A.», según su inscripción 2.ª

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 16 de septiembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La sociedad citada, «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 17 de septiembre de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, resolviendo que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» y de la entidad «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S. A.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es aquélla en que «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S.A.», es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La entidad que lo adquirió –«Al-Andalus Sector Inmobiliario, S.A.»– no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción – «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»

Por lo tanto, la operación previa en que «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Noveno. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En consecuencia, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de octubre de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 2037, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, por importe de 177,06 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Salvador Guerrero Toledo, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Salvador Guerrero Toledo, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de enero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», por título de dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 12 de septiembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anó-

nima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 12 de septiembre de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.,» y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con

otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de octubre de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 2072 y 2074, de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por importe de 476,09 € y 511,75 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Valle Muñoz, Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 1 de abri de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Y cuatro fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 7 de agosto de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las citadas Cajas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 13 de agosto de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas de Ahorros citadas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en

España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.»

a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2.103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sant Celoni.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 1505/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Sant Celoni, por importe de 292,72 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Paula Calvo Sánchez, Registradora de la Propiedad de Sant Celoni, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de diciembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Paula Calvo Sánchez, Registradora de la Propiedad de Sant Celoni, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de febrero de 2014, la Registradora manifiesta que se ratifica en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VIII

Con fecha 1 de abril de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Sant Celoni certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– Devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobilia-

rios, S.L.U.»…: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «sanea-

miento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcen-

ter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/C 5463 girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río, por importe de 103,06 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, Registradora de la Propiedad de Lora del Río, remitió el preceptivo informe de 20 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de diciembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de enero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no

una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 4 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, Registradora de la Propiedad de Lora del Río, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja Provincial de Ahorros de San Fernando de Sevilla», presumiblemente por adjudicación no habiéndose alegado nada en contra.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con

ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí quedan exentas de honorarios las transmisiones previas de –las Cajas– …a «Banca Cívica», por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.«, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2.013 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 12 de junio de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de diciembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» impugna las factura número 2971, de la Serie K, girada por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, por importe de 6.816,71 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Ángel Jiménez Barbero, Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de enero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de enero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del Grupo de «Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel Jiménez Barbero, Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 2, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja General de Ahorros de Canarias, por dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 11 de diciembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 11 de diciembre de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento

y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

«1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 12 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador

número 2013/G 867 girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 4, por importe de 481,93 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Camino Magán Ayuso, Registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 4, remitió el preceptivo informe de 30 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 29 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Registradora de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando, Huelva, Jerez y Sevilla. El título de adquisición fue el de dación en pago de deudas.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En todo caso, se practica una única inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal

a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a ésta y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos

establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento

que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-

ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de junio de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 3180/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1, por importe de 279,64 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, por correo certificado, constando su recepción con fecha 24 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación en subasta.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 31 de mayo de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 31 de mayo de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U., porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos

que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, es absorbida por Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012,

de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Úbeda núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 149 girada por el Registro de la Propiedad de Úbeda núm. 1, por importe de 236,89 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Ramiro Subirà Pérez, Registrador de la Propiedad de Úbeda núm. 1, remitió el preceptivo informe de 10 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Úbeda núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando, Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad

Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En todo caso, se practica una inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme

al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octava. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escrituras otorgadas ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2013 de Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «sanea-

miento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 5 girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53, por importe de 230,47 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 53, remitió el preceptivo informe de 11 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 53, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra.

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.
– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.
En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 11.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/D 1785 girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 11, por importe de 1.183,73 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Elena Múgica Alcorta, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 11, remitió el preceptivo informe de 10 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 11, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 11 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando, Huelva, Jerez y Sevilla».

Y otras cinco fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S. A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.
– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En todo caso, se practica una inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.
En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escrituras otorgadas ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza los días 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo y 31 de julio de 2012, números 2102 y 2013 de Protocolo, según resulta de las inscripciones) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connota-

ción fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de julio de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de julio de 2013, don....., en nombre y repre-

sentación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 2818, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 8, por importe de 62,81 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 8, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 8, por correo certificado, constando su recepción con fecha 11 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación en subasta.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 12 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.». a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, es absorbida por Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal, entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de Buildingcenter, S.A.U.

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2013/A 1832, 2013/A 1836 y 2013/A 1838 giradas por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 3, por importes de 5.370.08 €, 293,73 € y 797,60 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Concepción Fernández Urzainqui, Registradora de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 3, remitió el preceptivo informe de 19 de julio de 2013, que tuvo entrada

en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontra-

mos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 29 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Registradora de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

De las fotocopias de tres fincas, únicas incorporadas al expediente, resulta lo siguiente:

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra.

Y otras fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En cuanto a las fincas que ya aparecían inscritas a favor de Banca Cívica, resulta operación previa, únicamente, la segunda de las enumeradas.

En todo caso, se practica una única inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En el caso de la finca inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación previa.

Es a ésta y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el

Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcen-

ter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de las facturas impugnadas en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 1603 y 1604 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por importes de 484,47 € y 1.166,12 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Luisa Martín Moreno-Torres, Registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, remitió el preceptivo informe de 31 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 29 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 18 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja General de Ahorros de Canarias, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– Caja General de Ahorros de Canarias, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen

el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja General de Ahorros de Canarias a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja General de Ahorros de Canarias, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a ésta y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de las facturas impugnadas en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de julio de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 698, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 2, por importe de 479,11 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Luis Enrique Nevado Vacas, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 29 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 2, por correo certificado, constando su recepción con fecha 27 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Sevilla y Jerez.

Y seis fincas aparecen inscritas a favor de Banca Cívica, S.A.

El título de adquisición fue el de adjudicación o dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 6 de marzo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a Banca Cívica, ésta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: De fecha 11 de marzo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S. A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única

y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, Cajasol, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador

número 2013/A 1122 girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 7, por importe de 387,27 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Ángel Loriente Rojo, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 7, remitió el preceptivo informe de 9 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra.

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de opera-

ciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a ésta y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-

ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Villadiego.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/B 452 girada por el Registro de la Propiedad de Villadiego, por importe de 550,31 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Leopoldo Sánchez Cabrera, Registrador de la Propiedad de Villadiego, remitió el preceptivo informe de 7 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Villadiego, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de diciembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta

el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja de Ahorros Municipal de Burgos, por título de adjudicación.

En el expediente aparece la fotocopia del historial de una sola de las fincas, con lo que cabe entender –por no haberse alegado otra cosa–, que el historial de las demás –otras dos fincas– es semejante.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros Municipal de Burgos a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros Municipal de Burgos a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que Caja de Ahorros Municipal de Burgos, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta

el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que

hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito,

en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepa.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de junio de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1759, girada por el Registro de la Propiedad de Estepa, por importe de 119,03 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estruc-

tura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Estepa, por correo certificado, constando su recepción con fecha 5 de diciembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», presumiblemente por título de adjudicación, sin que nada resulte ni se alegue en contra en el expediente.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 15 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 15 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012,

número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de julio de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador

número 2013/A 1688, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 2, por importe de 350,31 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Luis Enrique Nevado Vacas, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 2, por correo certificado, constando su recepción con fecha 10 de diciembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 6 de marzo de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 11 de marzo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca aparecía previamente como de titularidad de la entidad «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» por título de compra, en inscripción de fecha 18 de enero de 2000.

Se practica en el Registro de la Propiedad una inscripción, que comprende las siguientes operaciones:

La citada sociedad, es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: operación previa.

La operación previa en el primer supuesto es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto es aquélla en que «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen, en el caso de «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.»; no es ni adjudicación ni dación en pago, sino aportación.

– La entidad originariamente titular, «Al Andalus Sector Inmobiliario» no es una entidad financiera.

– La adquirente por absorción – «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad financiera.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que en el caso de una de ellas además la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del Arancel de los Registradores, con la reducción del 5%; y al ser una sola la inscripción practicada, debe añadirse la reducción del 50%, conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho, por el contrario, se practica una sola inscripción.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que la entidad «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del Arancel de los Registradores, con la bonificación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario -50%–, y con la reducción del 5%.

Decimotercero. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, al ser una única inscripción, la forma de minutar es la siguiente:

– La absorción de «Al Andalus Sector Inmobiliario, S.A.» por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios.

Estos se calculan aplicando el número 2.1 del Arancel de los Registradores, con la bonificación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario -50%–, y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número FM 2797/2013 girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 5, por importe de 72,66 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Tamayo Cervigón, Registrador de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 5, remitió el preceptivo informe de 21 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reite-

rando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 5, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de diciembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una cuarta parte indivisa de una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, presumiblemente por adjudicación no habiéndose alegado nada en contra.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la enti-

dad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

En el caso presente, el Registrador, que es a quien corresponde la prueba, nada alega –ni acredita– en contra de que las fincas hayan sido adquiridas de una de las dos maneras indicadas.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lucena del Cid.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de agosto de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1448, girada por el Registro de la Propiedad de Lucena del Cid, por importe de 197,82 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Rosa María del Pilar Romero Payá, Registradora de la Propiedad de Lucena del Cid, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 16 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real

Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estruc-

tura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Registradora de la Propiedad de Lucena del Cid, por correo certificado, constando su recepción con fecha 9 de enero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 5 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La citada Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 5 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las

operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros citada, junto con otras entidades segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de julio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (16.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mondiplo, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 30 de diciembre anterior por el Registrador Mercantil de Valencia II, por el recurso presentado el día 28 de mayo de 2012 en el Decanato de los Registradores de Valencia, con entrada 1 de junio de 2012 en el Colegio de Registradores, interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mondiplo, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, por la inscripción de la declaración de pérdida de unipersonalidad, según factura número ME/2012/16117, de fecha 9 de mayo de 2012.

Constan unidos al expediente sendos informes de los Registradores Mercantiles de Valencia fechado el 22 de junio de 2012 y el del Colegio de Registradores de fecha 30 de septiembre de 2013.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 28 de mayo de 2012, después de reseñar los hechos y fundamentos de Derecho, solicita se dicte resolución por la que se modifique la minuta impugnada, aunque no menciona extremo concreto alguno con el que esté disconforme, si bien hace referencia a la falta de firma en la factura y a la aplicación del régimen sancionador, en su caso, solicitando, si fuera procedente, la devolución del exceso abonado.

La minuta impugnada por un importe de 54,69 euros comprende los conceptos siguientes: Asiento de presentación, número 1, 6,010121; Cargos y facultades, número 13.*a).*1, 1, 24,040464; Pérdida de unipersonalidad, número 18.10, 1, 12,020242; Notas especiales, número 21.*b),* 1, 1,803036; Nota marginal, número 21.*a),* 2, 0,300506; Nota simple informativa, número 22.2, 1, 3,005061; Nota especial, número 23.1, 1, 1,502530; Remisión y constancia publicación, número 23.1, 2, 3,005060; Depósito de documentos (digitalización), número 25.*c).* E, 1, 3,005061.

Los registradores justifican en su informe la correcta aplicación del arancel a la operación registral realizada, salvo en cuanto al número 21.*b)* que debió ser minutado por el 21.*a),* y hacen constar que la firma no es circunstancia imprescindible según el Reglamento de facturación (Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, «BOE» del 29).

El informe del Colegio de Registradores coincide con lo consignado en el informe de los registradores, pero considera que no es procedente la aplicación del número 18.10 (rectificación de asientos) por la constancia registral de la pérdida de unipersonalidad, considerando más correcta la aplicación del número 10 del arancel, como sugiere la Resolución de 18 de diciembre de 2012.

En cuanto a la falta de firma entiende que no es requisito imprescindible.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio («BOE» de 31 de julio); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 26 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de 27 de febrero y 11 de julio de 1996, 16 de marzo de 2001, 6 de febrero de 2004, 16 de marzo de 2010, 26 y 27 de marzo de 2012, 12 de junio de 2012, 18 y 19 de diciembre de 2012, 20 de marzo de 2013, 31 de mayo de 2013, 4 y 15 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la constancia registral de la declaración de pérdida de unipersonalidad de una sociedad. El recurrente impugna la minuta sin citar extremos concretos e invoca la nulidad de la factura por falta de firma.

Tercero. Motivos de impugnación.

Dado que el recurrente no concreta su impugnación a ningún extremo de la minuta se analizan todos los conceptos consignados en aquélla.

a) Asiento de presentación, número 1, 1.

Es conforme al arancel.

b) Cargos y facultades. Número 13.*a)*.1.

La constancia registral de la identidad del socio único, habida cuenta de las facultades que a éste corresponden por tal condición en la sociedad unipersonal *(cfr.* arts. 108 y 109 Reglamento Registro Mercantil, 15 de la Ley de Sociedades de Capital), ha de ser encuadrada, arancelariamente,

bajo el número 13.*a)*.1, comprensiva de la referencia registral a toda persona que ostente o desempeñe la gestión social u otro cargo social. Del mismo modo ha de minutarse el cese de una persona en su condición de socio único.

Es correcta, por tanto, la factura en este punto.

c) Pérdida de unipersonalidad, número 18.10.

Los registradores, en su informe, invocan la Resolución de 27 de febrero de 1996, para justificar la aplicación del número 18.10 del arancel a la constancia de la pérdida de unipersonalidad de la sociedad como un supuesto de rectificación del contenido del Registro.

En el informe del Colegio de Registradores se hace referencia a la Resolución de 18 de diciembre de 2012, relativa a la entrada y salida de socios en una Agrupación de Interés Económico, sugiriendo la aplicación del número 10 del arancel, por entender improcedente aplicar el número 18.10 del arancel, por cuanto no hay aquí asientos erróneos que rectificar.

Como indican las Resoluciones de 27 de febrero y 11 de julio de 1996, tras la reforma de la legislación de sociedades de capital, se hace necesario encuadrar dentro del arancel de los Registradores Mercantiles de 1973 aquellas operaciones registrales que éste no pudo contemplar. A este fundamento obedece la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, que, en su apartado e), permite la aplicación de las reglas correlativas del arancel a las operaciones registrales derivadas de las nuevas funciones encomendadas a los registradores mercantiles.

Entre estas nuevas operaciones registrales se encuentra la obligatoria publicidad registral de la condición unipersonal de la sociedad, a través de la inscripción de las declaraciones de adquisición y pérdida de la unipersonalidad.

Las Resoluciones de 1996 citadas dejaron claro que la condición de unipersonal o pluripersonal impone cambios importantes en la estructura y funcionamiento de la sociedad, pero que en ningún caso podían ser equiparados esos cambios a una transformación en sentido técnico jurídico para justificar la aplicación directa del número 5 del arancel. Esta afirmación se ve corroborada por el concepto que de transformación ofrece la Ley de modificaciones estructurales, que establece un número cerrado de los supuestos de transformación, entre los que no se encuentra la alteración de la unipersonalidad de la sociedad.

Si, por tanto, se quiere evitar la aplicación directa del número 5 del arancel, tampoco sería procedente la aplicación del número 20.4, como acto no expresamente contemplado, ya que, al ser de indudable cuantía, determinada por el capital o patrimonio neto de la sociedad, habría de aplicarse el número 5 del arancel sobre esa base.

Debe, por todo ello, reconocerse ajustada a Derecho la aplicación del número 18.10 del arancel, como lo entendieron las Resoluciones citadas de 1996, ya que, aun cuando al constatar la adquisición y pérdida de la uniper-

sonalidad, no se está rectificando, en sentido técnico registral, asiento alguno, sí se está constatando una modificación del contenido de la hoja registral de consecuencias jurídicas legalmente determinadas.

Ello se entiende sin perjuicio de la aplicación ya explicada del número 13.1 del arancel a la constatación de la condición de socio único, y, en su caso, la del número 10 del arancel cuando resulte procedente.

La factura impugnada es conforme a Derecho en este extremo.

d) Notas especiales, número 21.*b),* 1.

Como señalan los informes de los registradores y del Colegio de Registradores, esta nota debe minutarse por el número 21.*a)* y no por el 21.*b).*

e) Nota marginal, número 21.*a),* 2.

El número 21.*a),* notas marginales ordinarias, es minutable, en general, en número de 6 (dos notas al margen del asiento de presentación –inscripción y retirada del documento); dos, al pie del documento –presentación y despacho–, y otras dos, al margen de la inscripción practicada –BORME–). Además, en el caso de inscripción de una pérdida de unipersonalidad, habría de minutarse una vez más por la nota de referencia puesta al margen de la primera inscripción de la sociedad.

Habiéndose minutado en este caso dos veces, es correcta la factura.

f) Nota simple informativa, número 22.2, 1.

La información de los datos publicados en el BORME, que se facilita en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 Orden de 30 de diciembre de 1991, es objeto, en realidad, de una certificación y debe minutarse como tal por el número 23.1 del arancel, y no por el 22.2 como nota simple informativa, si bien en la factura se han consignado los honorarios correspondientes al número 23.1 y no los del número 22.2.

No procede la rectificación de la factura en este extremo.

g) Nota especial, número 23.1, 1.

Es correcta la aplicación del número 23.1 por la certificación de datos remitida al BORME, si bien por el concepto de certificación y no de nota especial.

h) Remisión y constancia publicación, número 23.1.

La constancia registral de la remisión de datos al BORME y de su publicación es objeto de nota marginal ordinaria, minutable, como queda dicho por el número 21.*a)* y no por el número 23.1 relativo a la certificación remitida, ya consignada en el apartado anterior.

La minuta no es correcta en este extremo.

i) Depósito de documentos, número 25.*c)* E, 1.

Es conforme a Derecho la aplicación del número 25.*c)* del arancel por el traslado a soporte digital de los asientos practicados, al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprobó el Reglamento del Registro Mercantil.

En cuanto a la firma del registrador en la factura, su obligación está establecida en el arancel (disposición adicional quinta, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), aun cuando no sea imprescindible según el Reglamento de facturación, pero, en cualquier caso, su falta no anula la validez de la factura, ni impide admitir el recurso de impugnación interpuesto contra una factura no firmada.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mondiplo, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Valencia, considerando que debe ser rectificada en cuanto al concepto de «Notas especiales», número 21.*b),* que debe ser sustituida incrementando la aplicación del número 21 *a)* de «Nota marginal» y en cuanto al concepto de «remisión y constancia publicación», en que debe ser sustituida la aplicación del número 23.1 por el número 21.*a).*

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (17.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mondiplo, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 30 de diciembre anterior por el Registrador Mercantil de Valencia II, por el recurso presentado el día 28 de mayo de 2012 en el Decanato de los

Registradores de Valencia, con entrada 1 de junio de 2012 en el Colegio de Registradores, interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mondiplo, S.L.», contra dos minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, por la presentación y calificación desfavorable de una escritura de ampliación de capital, factura número ME/2012/16201, y otra, por la inscripción de la misma ampliación, factura ME/2012/17493, de fechas 9 y 21 de mayo, respectivamente, de 2012.

Constan unidos al expediente sendos informes de los Registradores Mercantiles de Valencia fechado el 23 de junio de 2012 y el del Colegio de Registradores de fecha 30 de septiembre de 2013.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 28 de mayo de 2012, después de reseñar los hechos y fundamentos de Derecho, solicita se dicte resolución por la que se modifiquen las minutas impugnadas, aunque no menciona extremo concreto alguno con el que esté disconforme, si bien hace referencia a la falta de firma en las facturas y a la aplicación del régimen sancionador, en su caso, solicitando, si fuera procedente, la devolución del exceso abonado.

Los registradores justifican en su informe la correcta aplicación del arancel a la operación registral realizada, salvo en la aplicación en la factura ME/2012/17493 del número 21.*b),* que debe ser el 21.*a),* y hacen constar que la firma no es circunstancia imprescindible según el Reglamento de facturación (Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, «BOE» del 29).

El informe del Colegio de Registradores coincide con lo consignado en el informe de los registradores en cuanto a la factura ME/2012/16201, respecto de los conceptos de presentación, calificación, notas marginales ordinarias y depósito de documentos, pero considera que no es procedente el concepto de notas especiales, número 23.1. En cuanto a la segunda factura ME/2012/17493, la considera correcta salvo en cuanto al concepto «notas especiales. Número 21.*b),* 2», que, en realidad, debe minutarse por el número 21.*a).*

En cuanto a la falta de firma entiende que no es requisito imprescindible.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio («BOE» de 31 de julio); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 26 de mayo de 1999, de la Dirección General

de los Registros y del Notariado; Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009; Resoluciones de 22 de mayo de 1986, 15 de abril de 1988, 2 de diciembre de 1998, 2 de junio de 1999, 20 de octubre de 1999, 3 de abril de 2000, 26 de mayo de 2000, 16 de marzo de 2001, 31 de enero de 2001, 16 de noviembre de 2001, 22 y 23 de mayo de 2002, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 26 y 27 de marzo de 2012, 12 de junio de 2012, 19 de diciembre de 2012, 20 de marzo de 2013, 31 de mayo de 2013, 4 y 15 de noviembre de 2013 y 1 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre dos minutas de honorarios formuladas, una por la presentación y calificación desfavorable de una escritura de aumento de capital de una sociedad mercantil y, la otra, por la inscripción de la misma escritura. El recurrente impugna las minutas sin citar extremos concretos e invoca la nulidad de las facturas por falta de firma.

Tercero. Motivos de impugnación.

Dado que el recurrente no concreta su impugnación a ningún extremo de la minuta se analizan todos los conceptos consignados en aquélla.

En cuanto a la factura ME/2012/16201, por la presentación y calificación desfavorable de la escritura de aumento de capital:

1. La presentación y calificación desfavorable de una escritura devenga, según el arancel de los Registradores Mercantiles, los siguientes conceptos: presentación, número 1; calificación, número 2, diez por ciento de lo que hubiera correspondido por la inscripción con el tope señalado en dicho número; notas marginales ordinarias, número 21.*a),* en número de cuatro (dos extendidas en el documento, acreditativas de la presentación y de la calificación desfavorable, y otras dos puestas al margen del asiento de presentación relativas a la calificación y a la retirada del documento).

La factura es correcta, por tanto, en cuanto a esos conceptos.

En cambio no es ajustada al arancel en cuanto al concepto de Notas especiales, al que se aplica, sin embargo, el número 23.1, correspondiente al concepto de certificación. La notificación de la calificación no puede configurarse como un certificado, según entienden los registradores en su informe para justificar la aplicación del número 23.1 del arancel, y la constancia registral de haber efectuado la notificación de la calificación no da lugar a notas espe-

ciales, minutables por el número 21.*b),* ya que no producen efectos en la adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos. La notificación de la calificación da lugar a dos notas ordinarias, minutables por el número 21.*a),* una por la que se pone al pie del documento calificado y otra al margen del asiento de presentación, tal como ha queda expuesto en el párrafo anterior.

En este caso, por tanto, procede que las dos notas minutadas como «especiales» por el número 23.1, se minuten por el número 21.*a),* como notas ordinarias.

Tampoco resulta conforme al arancel el concepto de depósito de documentos, ya que en este caso no hay documento alguno que depositar y, al no haberse extendido el asiento principal solicitado, no cabe hablar del traslado a soporte digital, al que, por analogía, se aplica el número 25.*c)*.E (depósito por digitalización). La llevanza del Diario informatizado no justifica la aplicación de este concepto.

2. En cuanto a la factura ME/2012/17493, por la inscripción del aumento de capital:

a) Aplicación de los número 5 y 6 del arancel sobre la base del capital aumentado.

En cuanto a la aplicación de los números 5 y 6.1 del arancel a la inscripción del aumento de capital de una sociedad de responsabilidad limitada con emisión de nuevas participaciones, que es el caso que motiva el recurso, ha de entenderse correcta la minuta.

Este Centro Directivo había adoptado tradicionalmente la tesis de aplicar a la ampliación de capital los números 5 y 6 del arancel, con referencia, respectivamente, a la emisión y suscripción de títulos sobre la base del importe del desembolso efectuado, y al acuerdo de ampliación en sí mismo, sobre el importe de la ampliación. Una Instrucción de esta Dirección General de fecha 10 de diciembre de 1985 estableció, en cambio, una postura contraria, pero fue anulada por Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 1994. Con posterioridad, en el período 2001 y 2002, desde la Resolución de 16 de noviembre de 2001 que invoca la doctrina del negocio jurídico complejo, recogió el criterio de la Instrucción de 10 de diciembre de 1985. Recientemente, sin embargo, ha vuelto a sostener la aplicabilidad de los números 5 y 6 del arancel después de que este criterio haya obtenido confirmación judicial a través de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003, para sociedades anónimas, y Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 de octubre de 2009, para sociedades de responsabilidad limitada.

En efecto, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 28 octubre de 2009, haciéndose eco de la anterior del mismo Tribunal de 22 de febrero de 2003, entiende que el acuerdo de aumento de capital con emisión de participaciones y la posterior suscripción de estas participaciones son actos

jurídicos diferentes, aunque estrechamente vinculados y relacionados entre sí, y esta diferenciación conduce a que se apliquen dos números del arancel: el número 5 y el número 6.

Así se desprende, sigue diciendo la sentencia, del artículo 198.4 del Reglamento del Registro Mercantil, cuando dispone (reiterando lo establecido en la ley, hoy artículo 314 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital) que se expresará en la escritura de aumento de capital, que ha sido íntegramente desembolsado y, si se crean nuevas participaciones, se hará constar la identidad de las personas a quienes se ha adjudicado, la numeración de participaciones atribuidas a cada una, y la circunstancia de haberse hecho contar la titularidad de las mismas en el Libro Registro de socios. Se trata, por tanto, de dos actuaciones, la inscripción del acuerdo, y su ejecución o materialización, que cabe minutar independientemente. No obsta a ello lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada (hoy 315 Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital), la obligación de inscribir simultáneamente el acuerdo y su ejecución, puesto que, aunque se inscriban simultáneamente, por su propia naturaleza, las dos operaciones, no impide que se apliquen aranceles diferenciados como se ha expuesto.

No hay, por tanto, identidad y unicidad entre acuerdo de ampliación y emisión de y suscripción de participaciones. Baste tener en cuenta, además, que el aumento puede tener lugar sin emisión de nuevas participaciones, mediante la elevación del valor nominal de las participaciones ya emitidas (art. 295 Ley de Sociedades de Capital), en cuyo caso no sería admisible la aplicación del número 5 del arancel.

Por tal motivo, las Resoluciones de 19 de diciembre de 2012, para un caso de sociedad anónima, y de 20 de marzo de 2013, para otro de sociedad de responsabilidad limitada, acogen, de nuevo el criterio tradicional, y entienden que en la inscripción del aumento de capital debe aplicarse el número 6 del arancel por el acuerdo mismo, sobre la base del importe del capital aumentado, y el número 5, por la emisión y suscripción de los títulos emitidos, por el valor efectivamente desembolsado, agregando al valor nominal el importe de la prima de emisión, si la hubiera.

En el caso del recurso, ampliación de capital con emisión de nuevas participaciones sin prima, la factura es correcta en cuanto a la aplicación de los números 5 y 6.1 del arancel sobre la misma base del importe del capital aumentado.

b) Artículo de los Estatutos.

Es correcta la aplicación del número 7 del arancel por la inscripción de la modificación de los Estatutos relativo al capital social.

c) Identidad de socio, número 20.1.

Es conforme al arancel minutar por el número 20.1, como acto de cuantía indeterminada, la constancia registral de la identidad del socio que realiza una

aportación no dineraria en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 200 del Reglamento del Registro Mercantil.

d) Nota marginal, número 21.*a),* 2.

El número 21.*a),* notas marginales ordinarias, es minutable, en general, en número de 6 (dos notas al margen del asiento de presentación –inscripción y retirada del documento–; dos, al pie del documento –presentación y despacho–, y otras dos, al margen de la inscripción practicada –remisión de datos y constancia de la publicación en el BORME–). Además, en el caso de inscripción de un aumento de capital, habría de minutarse una vez más por la nota de referencia puesta al margen de la inscripción de los Estatutos.

Habiéndose minutado en este caso dos veces, es correcta la factura.

e) Notas especiales, número 21.*b),* 1.

Como señala el informe de los registradores y el del Colegio de Registradores, esta nota debe minutarse por el número 21.*a)* y no por el 21.*b).*

f) Nota simple informativa, número 22.2, 1.

La información de los datos publicados en el BORME, que se facilita en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 O.M. 30 de diciembre de 1991, es objeto, en realidad, de una certificación y debe minutarse como tal por el número 23.1 del arancel, y no por el 22.2 como nota simple informativa.

Siendo superiores los honorarios por certificación, no procede la rectificación de la factura en este extremo.

g) Nota especial, número 23.1, 1.

Es correcta la aplicación del número 23.1 por la certificación de datos remitida al BORME, si bien por el concepto de certificación y no de nota especial.

h) Depósito de documentos, número 25.*c),* 1.

Es correcto el devengo de honorarios por el depósito y archivo de la carta de pago del Impuesto por el número 25.*c).*

Ahora bien, el importe arancelario de este número es de 3,005061 euros por cada documento, siendo incorrecta la aplicación de 18,030363 establecida en el número 25.*b)* para otro supuesto diferente.

i) Depósito de documentos, número 25.*c).*E, 1.

También es conforme a Derecho la aplicación del número 25.*c)* del arancel por el traslado a soporte digital de los asientos practicados, al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprobó el Reglamento del Registro Mercantil.

En cuanto a la firma del registrador en la factura, su obligación está establecida en el arancel (disposición adicional quinta, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), aun cuando no sea imprescindible según el Reglamento de facturación, pero, en cualquier caso, su falta no anula la validez de la factura, ni impide admitir el recurso de impugnación interpuesto contra una factura no firmada.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mondiplo, S.L.», contra dos minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil de Valencia, considerando que deben ser rectificadas: la número ME/2012/16201, en cuanto al concepto de «Depósito de documentos», que debe ser suprimido, y al de «Notas especiales» que debe ser sustituido por la aplicación del número 21.*a)* de «Nota marginal»; y la factura número ME/2012/17493, en cuanto al concepto «nota especial» que debe ser minutado por el número 21.*a)* y no por el número 21.*b)* y el concepto «Depósito de documentos, número 21.*b)*» que debe ser corregido en cuanto al importe, que no es de 18,030363, sino de 3,005061.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 13 de junio de 2014 (18.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Asistencia Rápida 24 H, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 30 de diciembre anterior por el Registrador Mercantil de Valencia II, por el recurso presentado el día 28 de mayo de 2012 en el Decanato de los Registradores de Valencia, con entrada 1 de junio de 2012 en el Colegio de Registradores, por don....., en nombre y representación de «Asistencia Rápida 24 H, S.L.», contra una minuta de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valen-

cia, por la calificación desfavorable de una escritura de cambio de domicilio, según factura número ME72011/21394, de fecha 27 de mayo de 2011.

Constan unidos al expediente el informe de los Registradores Mercantiles de Valencia fechado el 23 de junio de 2012 y el del Colegio de Registradores de fecha 30 de septiembre de 2013.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 28 de mayo de 2012, después de reseñar los hechos y fundamentos de Derecho, solicita se dicte resolución por la que se modifique la minuta impugnada, aunque no menciona extremo concreto alguno con el que esté disconforme, hace referencia a la falta de firma en la factura y apela a la aplicación del régimen sancionador, en su caso, solicitando, si fuera procedente, la devolución del exceso abonado.

La minuta impugnada por importe total de 13,52 euros comprende los conceptos siguientes: Asiento de presentación, número 1, 6,010121; Calificación, número 2, 1, 1,202024; Nota marginal, número 21.*a),* 2, 0,300506; Notas especiales, número 23.1, 2, 3,005060; Depósito de documentos, número 25, 1, 3,005061.

Los Registradores justifican en su informe la correcta aplicación del arancel a la operación registral realizada y hacen constar que la firma no es circunstancia imprescindible según el Reglamento de facturación (Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, «BOE» del 29).

El informe del Colegio de Registradores coincide con lo consignado en el informe de los Registradores, respecto de los conceptos de presentación, notas marginales ordinarias y depósito de documentos, pero considera que no es procedente el concepto de notas especiales e indica que el concepto de calificación se ha minutado por defecto ya que, si habría de aplicarse el máximo permitido, debería haberse minutado por 12,020242 (número 2 del arancel), si bien no cabe reformar la minuta en ese sentido. En cuanto a la falta de firma entiende que no es requisito imprescindible.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio («BOE» de 31 de julio); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 26 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de 16 de marzo de 2001, 16 de

marzo de 2010, 26 y 27 de marzo de 2012, 31 de mayo de 2013, 4 y 15 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la presentación y calificación desfavorable de una escritura de cambio de domicilio de una sociedad mercantil. El recurrente impugna la minuta sin citar extremos concretos e invoca la nulidad de la factura por falta de firma.

Tercero. Motivos de impugnación.

Dado que el recurrente no concreta su impugnación a ningún extremo de la minuta se analizan todos los conceptos consignados en aquélla.

La presentación y calificación desfavorable de una escritura devenga, según el arancel de los Registradores Mercantiles, los siguientes conceptos: presentación, número 1; calificación, número 2, diez por ciento de lo que hubiera correspondido por la inscripción con el tope señalado en dicho número; notas marginales ordinarias, número 21.*a),* en número de cuatro (dos extendidas en el documento acreditativas de la presentación y de la calificación desfavorable, y otras dos puestas al margen del asiento de presentación relativas a la calificación y a la retirada del documento).

La factura es correcta, por tanto, en cuanto a esos conceptos, si bien el número 21.*a)* sólo se ha minutado dos veces.

En cambio, la factura no es ajustada al arancel en cuanto al concepto de Notas especiales, con referencia a la notificación de la calificación, porque: por un lado, la notificación no puede configurarse como un certificado, según entienden los Registradores en su informe para justificar la aplicación del número 23.1 del arancel; y, por otro, la constancia registral de haber efectuado la notificación de la calificación no da lugar a notas minutables por el número 21.*b),* como notas especiales, ya que no producen efectos en la adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, sino por el número 21.*a)* como notas marginales ordinarias. El concepto de «notas especiales» por el número 23.1 no es, por ello, procedente. En su lugar, procedería minutar dos veces más el número 21.*a),* como se acaba de indicar.

Tampoco resulta conforme al arancel el concepto de depósito de documentos, ya que en este caso no hay documento alguno que depositar y, al no haberse extendido el asiento principal solicitado, no cabe hablar del traslado a soporte digital, al que, por analogía, se aplica el número 25.*c)*.E (depósito por

digitalización). La llevanza del Diario informatizado no justifica la aplicación de este concepto.

En cuanto a la firma del Registrador en la factura, su obligación está establecida en el arancel (disposición adicional quinta, introducida por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), aun cuando no sea imprescindible según el Reglamento de facturación, pero, en cualquier caso, su falta no anula la validez de la factura, ni impide admitir el recurso de impugnación interpuesto contra una factura no firmada.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Asistencia Rápida 24 H, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Valencia, considerando que deben ser rectificadas en cuanto al concepto de «Depósito de documentos», que debe ser suprimido, y al de «Notas especiales» que debe ser suprimido y sustituido por la aplicación dos veces del número 21 a «Nota marginal».

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 13 de junio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Majadahonda núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de agosto de 2013 que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número de entrada 888/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Majadahonda núm. 2, por importe de 503,16 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Jorge García, Registradora de la Propiedad de Majadahonda núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 9 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro Gene-

ral del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de las Mercedes Jorge García, Registradora de la Propiedad de Majadahonda núm. 2, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de enero de 2014, la Registradora manifiesta que se reitera en las alegaciones realizadas en el informe de 29 de agosto de 2013 y hace suyos los argumentos contenidos en la resolución desestimatoria de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

VIII

Con fecha 20 de mayo de 2014 esta Dirección General dictó Resolución de 20 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el artículo 105 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los

activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Resolución de fecha 20 de mayo de 2014.

En fecha 20 de mayo de 2014, esta Dirección General dictó la Resolución cuyos Fundamentos de Derecho y Acuerdo fueron del tenor literal siguiente:

«Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad "Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra", por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 31 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La citada Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad "Banca Cívica Sociedad Anónima" todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

"Banca Cívica, S.A." aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad "Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.".

– Una segunda: De fecha 31 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad "Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal", absorbe a la entidad "Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal".

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra a "Banca Cívica, S.A.", y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de "Banca Cívica, S.A." a la entidad "Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.", porque: "… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras".

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad "Banca Cívica Sociedad Anónima" todos los elementos patrimoniales.

Estas operaciones no fueron minutadas por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de "Banca Cívica, S.A." a la entidad "Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.".

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, es absorbida por "Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal", entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

"En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

"El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012."

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

"1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma."

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. "Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012".

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

"1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar."

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

"La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios".

"Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto 'operaciones de saneamiento o reestructuración' deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice 'en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros'. La expresión 'en todo caso' debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)."

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad "Banca Cívica, S.A." a la mercantil "Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U." (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

"Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras" (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a "saneamiento del balance", "saneamiento del sector financiero" o "saneamiento y venta de los activos inmobiliarios". A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de "saneamiento" y en ninguno de los dos de "reestructuración" como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados "activos inmobiliarios tóxicos". Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos "activos adjudicados o recibidos en pago de deudas" se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

"El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relaciona-

dos con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas."

Y en el de la Ley 8/2012:

"Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias."

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

"… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… "

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de "Buildingcenter, S.A.U.".

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de "Banca Cívica, S.A." a la sociedad "Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U." como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de "Buildingcenter, S.A.U." Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, esta Subdirección General propone estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de "Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.", contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.»

Segundo. Apreciación de error.

Tras la redacción de la Resolución se ha apreciado que la misma es plenamente aplicable al caso de la primera de las fincas a las que se refería el recurso de honorarios –Registral 1881–; pero que se omitió resolver sobre el caso de la segunda finca –registral 10.817, local comercial número 1, sito en Majadahonda, calle del doctor Calero número 30– que no era igual.

En este segundo supuesto la titular en origen es la «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», que adquirió la finca por compra, conforme a la inscripción 1.ª, de fecha 5 de octubre de 2006.

Tercero. Rectificación de errores.

El artículo 105 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se refiere en su número 2 a «la rectificación de errores»: «Las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos».

En el caso presente se da la circunstancia objetiva de que la Resolución comprendía una sola de las fincas y no la otra, con lo que procede resolver respecto de esa segunda finca; quedando inalterado lo resuelto respecto de la primera.

Por lo tanto, el texto de la resolución queda tal y como estaba, añadiéndole los Fundamentos de Derecho Decimoquinto a Decimoséptimo, y adaptando el Acuerdo a los Fundamentos de Derecho.

Así, la Resolución queda completa añadiendo lo siguiente:

Decimoquinto. Segundo supuesto de hecho.

Otra finca –Registral número 10.817, local comercial número uno, situado en la planta baja del Edificio sito en Majadahonda, calle Doctor Calero número 30– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 5 de octubre de 2006.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 31 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: Aunque no resulta expresamente de las fotocopias de la finca 10.817, por semejanza debe entenderse que hubo una segunda inscripción de fecha 31 de julio de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Decimosexto. Presencia de los requisitos en el segundo supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tales operaciones, como transmisiones previas, no devenguen honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Decimoséptimo. Conclusión.

No constituye el segundo de los casos de este Recurso un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del arancel, con la reducción del 5%

En cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar en cuanto al primero de los supuestos de hecho, relativo a la finca 1.881, y desestimar en los términos establecidos en esta Resolución, en cuanto al segundo de los supuestos de hecho, relativo a la finca 10.817, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del «Grupo BC Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra

la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 5, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53, por importe de 1.171,54 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 53, remitió el preceptivo informe de 11 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de junio de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 53, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 8 de mayo de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra.

Y otras dos fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio finan-

ciero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En cuanto a las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica», resulta operación previa, únicamente, la segunda de las enumeradas.

En todo caso, se practica una única inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En el caso de la finca inscrita a favor de «Banca Cívica, S. A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/MA 5418, girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 4, por importe de 15.961,13 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Ángel Vallejo Martínez, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 4, remitió el preceptivo informe de 11 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 8 de mayo de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Burgos núm. 4 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Cincuenta fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobilaria, S.L.», por título de compra.

Se practica en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el número 2.1 del Arancel de los Registradores; y la primera fusión, según indica la minuta con una bonificación del 50%, aplicando el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Además aplica la reducción del 5% en ambos casos.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no está sujeta a honorarios registrales la transmisión previa, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, resuelve que devenga honorarios la fusión en que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores desestimó el recurso.

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable

regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012,

el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

1. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.».

2. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.», los adquirió por título de compra.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas unas fincas a favor de una sociedad que no es entidad financiera, por título de división horizontal, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades financieras, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían conforme al número 2.1 del Arancel.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Además procede la reducción de un 5%, conforme al Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y ello tanto respecto de la transmisión previa

como respecto de la inscripción final a favor de la entidad «Buildingcenter, S.A.».

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar, por los fundamentos de derecho expresados, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de mayo de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de mayo de 2013, don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna factura número 296 de la serie B, girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 36,06 €.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el

artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución definitiva en vía administrativa de la Sección 3.ª R. 582/2012-8.3 y 12/2012-2.2 que incorpora y asume los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de fecha 7 de mayo de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de mayo de 2013.

En dicho informe el Registrador cita la Resolución de 11 de junio de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «debe tenerse en cuenta, además, como reiteradamente ha sido mantenido por la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción solo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que ha de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo. De la misma manera que, con carácter general en el ámbito fiscal, el artículo 23.3 de la Ley General Tributaria señala que no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos en ámbito del hecho imponible o de las exenciones o bonificaciones».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, la Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció en Resolución-Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se

reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, además se ha venido a confirmar su doctrina sobre esta cuestión en las recientes Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 17 de diciembre de 2012 referidas al mismo asunto.

Dentro de los obligados a facilitar información con trascendencias tributaria se incluyen los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable a la Administración, según se hace constar en la misma. Conforme a las citadas Resoluciones Circulares, dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria, se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1. Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria.
2. Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general o a través de requerimientos concretos, en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

El Registrador recoge los artículos 113, 114.2, 115.1 y 115.3 del Reglamento General de Recaudación y manifiesta que a la vista de dichos preceptos se confirma la doctrina contenida en las Resoluciones Circulares de 18 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2004.

En el caso objeto de recurso, se expiden notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de Tomelloso, de manera que de acuerdo con la doctrina mencionada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es una actuación que se incluye según lo expuesto dentro de la actuación profesional ordinaria en la que la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 24 de mayo de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 27 de mayo de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación, superada por recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que marcan un cambio de criterio respecto a esta cuestión y sin necesidad de la suspensión alegada por el Registrador, pues el cambio de doctrina se produce a la vista del pronunciamiento de los Tribunales, en particular la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, cuyas directrices también orientan la

Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 7 de mayo de 2013.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

El recurrente manifiesta que ha indagado en las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no ha encontrado doctrina que avale las minutas giradas por el Registrador, salvo la emanada de actuaciones que obvian las facultades legales otorgadas por el artículo 162 de la Ley General Tributaria a los órganos recaudadores de la Administración, derogando por tanto de forma singular lo preceptuado en el número 2 del párrafo primero de artículo 114 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la Resolución colegial desestima su recurso por falta de identificación del procedimiento recaudatorio que motiva la solicitud de las notas simples y por no acreditarse que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación.

Sobre este particular señala que tiene acreditada su condición de órgano directo recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso y que no ejerce las funciones por delegación, según numerosos antecedentes de acciones administrativas con el Registro de la Propiedad de Tomelloso. No obstante, adjunta certificado del desempeño del puesto de trabajo de Jefe del Departamento de Recaudación.

El recurrente indica que si la solicitud al Registro, a juicio del Registrador, no reunía los requisitos que ahora exige la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución que se recurre, debería haber requerido la subsanación de defectos o el acompañamiento de los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de la petición, y no proceder a minutar en contra de lo dispuesto por la reglamentación vigente.

A mayor abundamiento, precisa que la resolución que se recurre extrae conclusiones desestimatorias de forma genérica, sin motivar jurídicamente, creando indefensión y sin traer relación con el procedimiento de que traen causa. Cambiando su propio criterio de interpretación de resoluciones anteriores y entrando a resolver cuestiones ajenas al ámbito

propio del recurso de honorarios que, en todo caso, se deben resolver por otros cauces. El recurrente adjunta copia de la Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como ejemplo acreditativo del cambio de criterio efectuado.

A juicio del recurrente, la resolución que ahora se recurre resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Y también resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según Resoluciones de 31 de mayo y 14 de octubre, ambas de 2010, que vienen a señalar: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la misma ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Y cita los artículos 71.1 y 54.1 c) de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre subsanación y mejora de la solicitud y sobre la motivación de los actos administrativos, respectivamente.

Por ello, solicita se resuelva a favor de la improcedencia de la minuta número 296 girada por el Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además no es de apremio ya que requiere que se haya expedido la providencia de apremio.

El Registrador señala que la actuación del Registro ha sido correcta puesto que las notas solicitadas se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributaria, no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir, antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Continúa su argumentación e indica que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas por el Recaudador del Ayuntamiento se refieren a fundamentos de derecho diferentes de los aquí señalados. Asimismo, hay que entender la

Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que hace referencia a la distinción entre actuaciones profesionales y colaboración con los Servicios de Inspección. Rectamente dicha Sentencia, aplicable en todo caso *inter partes,* viene a mantener lo alegado aquí por el recurrente, en estricta aplicación del principio de legalidad, que son gratuitas las notas expedidas en un procedimiento de apremio, como aclara el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, que desarrolla el artículo 162 de la Ley General Tributaria, pero no lo establece para el periodo ejecutivo.

En consecuencia, el Registrador informa que debe ser desestimado el recurso de apelación ya que la solicitud de información se realiza dentro de un procedimiento recaudatorio, no de inspección y por tanto deben considerarse costas del procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013 y 14 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –*sic.,* en realidad es 94.1– de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades

públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley.". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio)*.»

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de mayo de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de mayo de 2013, don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna factura número 353 de la serie B, girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 66,11 €.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el

legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución definitiva en vía administrativa de la Sección 3.ª R. 582/2012-8.3 y 12/2012-2.2 que incorpora y asume los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de fecha 27 de mayo de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de mayo de 2013.

En dicho informe el Registrador cita la Resolución de 11 de junio de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «debe tenerse en cuenta, además, como reiteradamente ha sido mantenido por la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción solo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que ha de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo. De la misma manera que, con carácter general en el ámbito fiscal, el artículo 23.3 de la Ley General Tributaria señala que no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos en ámbito del hecho imponible o de las exenciones o bonificaciones».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, la Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció en Resolución-Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, además se ha venido a confirmar su doctrina sobre esta cuestión en las recientes Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 17 de diciembre de 2012 referidas al mismo asunto.

Dentro de los obligados a facilitar información con trascendencias tributaria se incluyen los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable a la Administración, según se hace constar en la misma. Conforme a las citadas Resoluciones Circulares, dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria, se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1. Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria.
2. Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general o a través de requerimientos concretos, en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

El Registrador recoge los artículos 113, 114.2, 115.1 y 115.3 del Reglamento General de Recaudación y manifiesta que a la vista de dichos preceptos se confirma la doctrina contenida en las Resoluciones Circulares de 18 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2004.

En el caso objeto de recurso, se expiden notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de Tomelloso, de manera que de acuerdo con la doctrina mencionada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es una actuación que se incluye según lo expuesto dentro de la actuación profesional ordinaria en la que la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 17 de junio de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 20 de junio de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación, superada por recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que marcan un cambio de criterio respecto a esta cuestión y sin necesidad de la suspensión alegada por el Registrador, pues el cambio de doctrina se produce a la vista del pronunciamiento de los Tribunales, en particular la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, cuyas directrices también orientan la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 7 de mayo de 2013.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el

embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

El recurrente manifiesta que ha indagado en las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no ha encontrado doctrina que avale las minutas giradas por el Registrador, salvo la emanada de actuaciones que obvian las facultades legales otorgadas por el artículo 162 de la Ley General Tributaria a los órganos recaudadores de la Administración, derogando por tanto de forma singular lo preceptuado en el número 2 del párrafo primero de artículo 114 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la Resolución colegial desestima su recurso por falta de identificación del procedimiento recaudatorio que motiva la solicitud de las notas simples y por no acreditarse que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación.

Sobre este particular señala que tiene acreditada su condición de órgano directo recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso y que no ejerce las funciones por delegación, según numerosos antecedentes de acciones administrativas con el Registro de la Propiedad de Tomelloso. No obstante, adjunta certificado del desempeño del puesto de trabajo de Jefe del Departamento de Recaudación.

El recurrente indica que si la solicitud al Registro, a juicio del Registrador, no reunía los requisitos que ahora exige la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución que se recurre, debería haber requerido la subsanación de defectos o el acompañamiento de los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de la petición, y no proceder a minutar en contra de lo dispuesto por la reglamentación vigente.

A mayor abundamiento, precisa que la resolución que se recurre extrae conclusiones desestimatorias de forma genérica, sin motivar jurídicamente, creando indefensión y sin traer relación con el procedimiento de que traen causa. Cambiando su propio criterio de interpretación de resoluciones anteriores y entrando a resolver cuestiones ajenas al ámbito propio del recurso de honorarios que, en todo caso, se deben resolver por otros cauces. El recurrente adjunta copia de la Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como ejemplo acreditativo del cambio de criterio efectuado.

A juicio del recurrente, la resolución que ahora se recurre resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Y también resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según Resoluciones de 31 de mayo y 14 de octubre, ambas de 2010, que vienen a señalar: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la misma ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Y cita los artículos 71.1 y 54.1 c) de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre subsanación y mejora de la solicitud y sobre la motivación de los actos administrativos, respectivamente.

Por ello, solicita se resuelva a favor de la improcedencia de la minuta número 353 girada por el Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además no es de apremio ya que requiere que se haya expedido la providencia de apremio.

El Registrador señala que la actuación del Registro ha sido correcta puesto que las notas solicitadas se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributaria, no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir, antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Continúa su argumentación e indica que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas por el Recaudador del Ayuntamiento se refieren a fundamentos de derecho diferentes de los aquí señalados. Asimismo, hay que entender la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que hace referencia a la distinción entre actuaciones profesionales y colaboración con los Servicios de Inspección. Rectamente dicha Sentencia, aplicable en todo

caso *inter partes,* viene a mantener lo alegado aquí por el recurrente, en estricta aplicación del principio de legalidad, que son gratuitas las notas expedidas en un procedimiento de apremio, como aclara el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, que desarrolla el artículo 162 de la Ley General Tributaria, pero no lo establece para el periodo ejecutivo.

En consecuencia, el Registrador informa que debe ser desestimado el recurso de apelación ya que la solicitud de información se realiza dentro de un procedimiento recaudatorio, no de inspección y por tanto deben considerarse costas del procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013 y 14 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.b del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –sic., en realidad es 94.1- de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades

públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley.". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio)*.»

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de junio de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de junio de 2013, don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna factura número 437 de la serie B, girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 69,12 €.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el

legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución definitiva en vía administrativa de la Sección 3.ª R. 582/2012-8.3 y 12/2012-2.2 que incorpora y asume los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de fecha 24 de junio de 2013 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de junio de 2013.

En dicho informe el Registrador cita la Resolución de 11 de junio de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «debe tenerse en cuenta, además, como reiteradamente ha sido mantenido por la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción solo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que ha de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo. De la misma manera que, con carácter general en el ámbito fiscal, el artículo 23.3 de la Ley General Tributaria señala que no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos en ámbito del hecho imponible o de las exenciones o bonificaciones».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, la Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció en Resolución-Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, además se ha venido a confirmar su doctrina sobre esta cuestión en las recientes Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 17 de diciembre de 2012 referidas al mismo asunto.

Dentro de los obligados a facilitar información con trascendencias tributaria se incluyen los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable a la Administración, según se hace constar en la misma. Conforme a las citadas Resoluciones Circulares, dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria, se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1. Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria.
2. Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general o a través de requerimientos concretos, en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

El Registrador recoge los artículos 113, 114.2, 115.1 y 115.3 del Reglamento General de Recaudación y manifiesta que a la vista de dichos preceptos se confirma la doctrina contenida en las Resoluciones Circulares de 18 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2004.

En el caso objeto de recurso, se expiden notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de Tomelloso, de manera que de acuerdo con la doctrina mencionada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es una actuación que se incluye según lo expuesto dentro de la actuación profesional ordinaria en la que la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 10 de julio de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 11 de julio de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación, superada por recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que marcan un cambio de criterio respecto a esta cuestión y sin necesidad de la suspensión alegada por el Registrador, pues el cambio de doctrina se produce a la vista del pronunciamiento de los Tribunales, en particular la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, cuyas directrices también orientan la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 7 de mayo de 2013.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el

embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

El recurrente manifiesta que ha indagado en las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no ha encontrado doctrina que avale las minutas giradas por el Registrador, salvo la emanada de actuaciones que obvian las facultades legales otorgadas por el artículo 162 de la Ley General Tributaria a los órganos recaudadores de la Administración, derogando por tanto de forma singular lo preceptuado en el número 2 del párrafo primero de artículo 114 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la Resolución colegial desestima su recurso por falta de identificación del procedimiento recaudatorio que motiva la solicitud de las notas simples y por no acreditarse que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación.

Sobre este particular señala que tiene acreditada su condición de órgano directo recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso y que no ejerce las funciones por delegación, según numerosos antecedentes de acciones administrativas con el Registro de la Propiedad de Tomelloso. No obstante, adjunta certificado del desempeño del puesto de trabajo de Jefe del Departamento de Recaudación.

El recurrente indica que si la solicitud al Registro, a juicio del Registrador, no reunía los requisitos que ahora exige la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución que se recurre, debería haber requerido la subsanación de defectos o el acompañamiento de los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de la petición, y no proceder a minutar en contra de lo dispuesto por la reglamentación vigente.

A mayor abundamiento, precisa que la resolución que se recurre extrae conclusiones desestimatorias de forma genérica, sin motivar jurídicamente, creando indefensión y sin traer relación con el procedimiento de que traen causa. Cambiando su propio criterio de interpretación de resoluciones anteriores y entrando a resolver cuestiones ajenas al ámbito propio del recurso de honorarios que, en todo caso, se deben resolver por otros cauces. El recurrente adjunta copia de la Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como ejemplo acreditativo del cambio de criterio efectuado.

A juicio del recurrente, la resolución que ahora se recurre resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Y también resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según Resoluciones de 31 de mayo y 14 de octubre, ambas de 2010, que vienen a señalar: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la misma ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Y cita los artículos 71.1 y 54.1 c) de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre subsanación y mejora de la solicitud y sobre la motivación de los actos administrativos, respectivamente.

Por ello, solicita se resuelva a favor de la improcedencia de la minuta número 437 girada por el Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además no es de apremio ya que requiere que se haya expedido la providencia de apremio.

El Registrador señala que la actuación del Registro ha sido correcta puesto que las notas solicitadas se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributaria, no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir, antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Continúa su argumentación e indica que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas por el Recaudador del Ayuntamiento se refieren a fundamentos de derecho diferentes de los aquí señalados. Asimismo, hay que entender la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que hace referencia a la distinción entre actuaciones profesionales y colabo-

ración con los Servicios de Inspección. Rectamente dicha Sentencia, aplicable en todo caso *inter partes,* viene a mantener lo alegado aquí por el recurrente, en estricta aplicación del principio de legalidad, que son gratuitas las notas expedidas en un procedimiento de apremio, como aclara el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, que desarrolla el artículo 162 de la Ley General Tributaria, pero no lo establece para el periodo ejecutivo.

En consecuencia, el Registrador informa que debe ser desestimado el recurso de apelación ya que la solicitud de información se realiza dentro de un procedimiento recaudatorio, no de inspección y por tanto deben considerarse costas del procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013 y 14 de octubre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –*sic.,* en realidad es 94.1– de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades

públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley.". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio).*»

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de mayo de 2013, don....., impugna la minuta número 1386, girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1, por importe de 170,30 euros.

En dicho escrito manifiesta que se impugna la totalidad del concepto articulado bajo el número 2.2 «ABCD Desvinculación», por los siguientes motivos:

1. El número 2.2 del arancel habla de agrupaciones, segregaciones y divisiones de fincas. El Registrador ni ha agrupado, ni segregado ni dividido ninguna finca puesto que para ello sería necesario, en primer lugar, su consentimiento expreso y en segundo lugar, el consentimiento unánime de la Comunidad de Propietarios. El recurrente nunca ha pedido ni insinuado la desvinculación de sus plazas de garaje (cuotas indivisas) de la finca matriz.

Cita la Sentencia número 453 de fecha 15 de mayo de 2001 que dictó la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (JUR 2001/244831) e indicó que los Registros de la Propiedad no podían cobrar a los ciudadanos las desvinculaciones cuando éstas no habían sido pedidas por ellas.

II

Don Francisco Germán Taboada Tejerizo, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 1, remite informe de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de mayo de 2013.

En dicho informe el Registrador manifiesta que el recurso versa sobre los honorarios devengados por la apertura de folio independiente a dos cuotas indivisas de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, que se concretan en determinadas plazas de aparcamiento, con motivo de la inscripción de la transmisión de las mismas.

Considera totalmente correcto el devengo de honorarios impugnado como lo confirman numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que han resuelto recursos de la misma índole. Cita Resoluciones de 9 de febrero de 1995, 27 de marzo de 2000, 8 de marzo de 2002, 13 de diciembre de 1999.

Las consideraciones del recurrente en su escrito revelan una confusión entre la apertura de folio independiente (denominada «desvinculación» en la factura) que se discute en este recurso y las agrupaciones o segregaciones de elementos independientes en una división horizontal.

La sentencia traída a colación por el interesado se refiere a un supuesto distinto del debatido en nuestro caso, al tratarse de viviendas que llevan como anejo inseparable el uso y disfrute exclusivo de una cuota indivisa de la planta sótano, destinada a aparcamiento, que se concreta en una plaza de aparcamiento y un trastero; habiendo practicado el registrador inscripciones separadas de esos anejos *ob rem.* En el presente caso, las plazas de aparcamiento no se han configurado al constituir la propiedad horizontal como anejos inseparables de la propiedad de los pisos, por lo que estamos ante una realidad diferente de la contemplada por la sentencia. Sin embargo, la propia sentencia entiende justificada la apertura de folio independiente cuando sea necesaria para mayor claridad de los asientos; y admite que tal apertura se lleve a cabo a criterio del Registrador orientado a la finalidad antes dicha, no obviamente a su puro arbitrio.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don....., por correo certificado con acuse de recibo, contando su recepción con fecha de 6 de junio de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de alegaciones de fecha 18 de junio de 2013 el recurrente presenta escrito de alegaciones.

En dicho escrito manifiesta que no es objeto de impugnación la desvinculación de las dos plazas de garaje sobre la finca matriz que ha realizado el Sr. Registrador sino el hecho de que realizada, de forma unilateral por éste, dicha desvinculación se puede facturar al nuevo propietario registral.

La sentencia alegada en el escrito de impugnación, no discute el hecho de que un Registrador pueda desvincular una o varias plazas de garaje de la finca matriz, lo que discute es si realizada dicha desvinculación se puede o no se puede cobrar dicha desvinculación al nuevo propietario. Y en ese sentido la sentencia alcanza las siguientes conclusiones:

1. Si la decisión de desvincular la finca deriva de la voluntad unilateral del Registrador, no se puede facturar esa decisión al nuevo propietario y
2. Si quien pide la desvinculación de las fincas es el nuevo propietario o el actual titular registral, el Sr. Registrador en dicho caso, sí puede percibir honorarios por la nueva inscripción que realice ya que no se trata de una decisión unilateral suya sino que atiende a la petición del propietario de la finca.

En este sentido el recurrente quiere que las dos plazas de garaje continúen vinculadas a la finca matriz que es como estaba con anterioridad y como siempre ha estado desde hace más de cuarenta años.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación con fecha 10 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de octubre de 2013 en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentaron la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Germán Taboada Tejerizo, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2013, el Registrador reitera los mismos argumentos del informe que en su día presentó ante el recurso que se interpuso en el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por

la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; la Ley 8/2012, de 30 de octubre; los artículos 1 de la Ley Hipotecaria, 68 del Reglamento Hipotecario, 53.b del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1995, de 13 de diciembre de 1999, 27 de marzo de 2000, 8 de marzo de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, 24 de marzo de 2008, 5 de julio de 2012, 10 de julio de 2012, 4 de octubre de 2012, 14 de junio de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene como único objeto determinar si devenga honorarios la apertura de folio independiente a dos cuotas indivisas de finca destinada a garaje con motivo de la transmisión de las mismas.

Por lo demás, y con carácter previo, ha de ponerse de manifiesto que como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Apertura de folio independiente.

La Resolución de 11 de septiembre de 2002 de este Centro Directivo señala:

«La apertura de folio independiente practicada por el Registrador a cada cuota del local destinado a aparcamiento con adscripción del uso exclusivo de una plaza determinada, esto es, su configuración como finca registral independiente, se considera por esta Dirección General, en diversas Resoluciones, una operación registral correcta y necesaria. No sólo porque es de orden público la forma de llevar los libros del Registro y debe entenderse superior el interés de claridad registral, sino, por la necesidad de que cada plaza figure como finca independiente, ya que según la legislación hipotecaria cada finca se inscribe en un folio separado y especial.

El momento oportuno para la apertura de folio independiente a cada cuota será el de su transmisión así como cuando se realice cualquier acto o negocio jurídico sobre la misma que implique el comienzo de su vida jurídica independiente.»

En este sentido destaca el artículo 68 del Reglamento Hipotecario que admite la posibilidad de que la inscripción de la adjudicación de cuota indi-

visa de finca destinada a garaje que lleva adscrita el uso de una o más plazas determinadas, se practique en folio independiente que se abre con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota.

Lo que no parece plantear dudas, y así lo reconoce el recurrente en su escrito de apelación, es la actuación correcta del Registrador al abrir un folio independiente a la cuota transmitida, posibilidad que ha de efectuarse en el momento de la transmisión de la cuota *(cfr.* Resolución de 25 de marzo de 1997) y no antes.

El problema radica en considerar si se trata de un asiento que ha de practicar el Registrador por imperativo legal y que tiene su correspondiente reflejo arancelario, o si se trata de una mera «tramitación interna» (según señala el recurrente) que no devenga honorarios.

La Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1994, consideraba correcta y necesaria la apertura de folio independiente, por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y debe entenderse superior el interés de la claridad registral.

Y la Resolución de 29 de diciembre de 1998 señala que, con carácter general, el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su Arancel.

«Y el artículo 591 del mismo Reglamento establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca; por ello, el devengo de honorarios conforme al Arancel, resulta precisamente, de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no constitutivo o no de la inscripción». (Resolución de 27 de marzo de 2000)

Por otra parte, la norma octava punto uno del anexo II del Arancel señala que los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho.

Sentando lo anterior, la apertura de folio independiente será minutable conforme a lo dispuesto en el número 2.2.*b)* del Arancel que resulta aplicable –entre otros supuestos– a «las primeras inscripciones de cada propiedad separada en los casos de propiedad horizontal u otros regímenes de comunidad».

En atención a todo lo anterior debe estimarse correcta la actuación del Registrador al abrir folio independiente, minutar esta operación y exigir su importe al interesado.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de julio de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 1943 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría, por importe de 1.549,95 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 30 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, por correo certificado, constando su recepción con fecha 11 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Sevilla y Jerez».

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Sevilla y Jerez».

Y tres fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación o dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De 4 de julio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a Banca Cívica, ésta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: De 4 de julio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

• Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S. A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» y «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión

universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012,

de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de abril de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de julio de 2013, don....., impugna la minuta número 557, girada por el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2, por importe de 756,04 euros.

En dicho escrito manifiesta como motivo de la impugnación la indebida aplicación del número 5 (Anexo I) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por no tratarse el informe que da origen a la minuta, del dictamen contemplado en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario y 254.4 de la Ley Hipotecaria, sino del informe previsto en los artículos 222.7 de la Ley Hipotecaria y 334.1 del Reglamento Hipotecario.

De acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sólo el asesoramiento escrito a petición del interesado del artículo 353 del Reglamento Hipotecario devenga a favor del Registrador el pago del arancel en concepto de emisión de dictamen registral previsto en el número 5 del arancel.

La actuación asesora o informativa del Registrador contemplada en los artículos 222.7 y 258.1 de la Ley Hipotecaria no devenga derecho alguno de conformidad con la norma general de aplicación novena del arancel registral.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 4 de abril de 2013, recuerda que la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 declaró nulo el apartado primero del artículo 355 del Reglamento Hipotecario, que en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, regulaba la solicitud expresa dirigida al registrador para la emisión de informe, porque al establecer el apartado segundo del mismo artículo 355, la posibilidad de que el informe fuera vinculante, dicho carácter vinculante sólo podía referirse a los supuestos previstos en el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria, es decir, en los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título, por entender, la indicada sentencia, que «al extender el apartado primero del artículo 355 del Reglamento Hipotecario el objeto de dichos dictámenes vinculantes a la situación jurídico registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante o al alcance una determinada calificación registral, y el apartado tercero del propio artículo 355 al alcance de una certificación, se rebasan los estrictos límites del repetido artículo 253.3 de la Ley, incurriendo por ello ambos preceptos reglamentarios en ilegalidad determinante de su nulidad radical».

Consecuentemente con lo expuesto –continúa la Dirección General de los Registros y del Notariado– quedando limitada la emisión de informes vinculantes únicamente a los supuestos previstos en el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria, los supuestos de dictamen regulados en el artículo 334.1 del Reglamento Hipotecario, referidos a la función de información y asesoramiento por parte del Registrador, tienen carácter no vinculante, por así exigirlo la indicada sentencia de 31 de enero de 2001.

Ahora bien, si se pidiese al Registrador dictamen no vinculante, su emisión viene siempre autorizada por lo dispuesto en los artículos 227.7 y 8 y 258.1 de la Ley Hipotecaria, que imponen a aquél el deber de informar, a cualquier persona que lo solicite, en materias relacionadas con el Registro, si bien este informe siempre ha de tener el carácter de no vinculante puesto que el vinculante sólo cabe, come hemos visto, emitirlo en los supuestos contemplados por el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria.

En definitiva, es claro que el informe emitida por la Registradora no es el contemplado en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria, tiene por objeto supuestos de denegación o suspensión de la inscripción de un derecho contenido en un título presentado al Registro, versando su contenido sobre los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos subsanables e insubsanables de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener la inscripción del acto solicitado y por tanto no ha lugar a la aplicación del número 5 del Arancel registral, que se devenga únicamente por la emisión del informe regulado en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario, disponiendo de forma taxativa que las operaciones que no tengan señalado derechos en el arancel no devengarán ninguno, supuesto aplicable a los informes emitidos al amparo de los artículos 222.7 de la Ley Hipotecaria y 334.1 del Reglamento Hipotecario.

II

Doña Marta Cavero Gómez, Registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2, remite informe de fecha 29 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de julio de 2013.

En dicho informe manifiesta que es cierto que el número 5 del arancel se refiere al informe regulado en el artículo355 del Reglamento Hipotecario y que la Sentencia del Tri-

bunal Supremo de 31 de enero de 2001 declaró nulo su apartado 1. Pero la redacción del arancel es anterior a dicha regulación del Reglamento Hipotecario anulada por la sentencia y dicha redacción arancelaria se refiere al dictamen registral como enuncia el título del número 5 sin distinguir entre informes vinculantes y no vinculantes. Es más el artículo 355 en su redacción anterior a la reforma de 1998 se refería al informe no vinculante.

En consulta a la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 15 de junio de 1998 señala que dicho asesoramiento registral regulado en el artículo 227.7 de la Ley Hipotecaria puede ser emitido verbalmente o por escrito y es aplicable tanto a los registradores de la propiedad como mercantiles. Y no puede ser confundido con el deber genérico de información registral regulado en el artículo 258.1 de la Ley Hipotecaria. Y concluye que todo asesoramiento que el interesado solicite por escrito devengará honorarios.

El número 5 del Arancel establece que por la emisión del informe se devengarán los derechos que procedan según el valor de la finca o derecho conforme al número 2 del Arancel. A pesar de que la consulta se refiere a todo el subconjunto inmobiliario, se ha tomado como base el valor de la finca.

III

Se dio traslado del informe de la Registradora a don....., por correo certificado con acuse de recibo, contando su recepción con fecha de 2 de agosto de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha de 22 de agosto de 2013, tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones presentado por el recurrente en el que manifiesta lo siguiente:

Primero. La solicitud de información y asesoramiento de fecha de 29 de junio de 2013 dirigida a la titular del registro versaba sobre cuál o cuáles serían los medios registrales más adecuados para obtener el fin lícito explicitado.

La naturaleza del informe de asesoramiento solicitado, y emitido es la contemplada en el artículo 222.7 y 258.1 de la Ley Hipotecaria y 334.1 del Reglamento Hipotecario, sin que pueda confundirse con el dictamen registral previsto en el artículo 253.3 de la Ley Hipotecario y 333.3 del Reglamento Hipotecario, es decir, se incardina dentro del deber de información.

Segundo. La aplicación de la norma 5 del Arancel al presente caso, vulnera la el principio de legalidad al pretender devengar derechos por un supuesto no contemplado en el Arancel de los Registradores.

La interpretación de la norma 5, a la luz de la doctrina y criterios interpretativos sentados en la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 en relación a la delimitación, contenido y alcance del deber de informar de los registradores determina:

1) Los informes, verbales o por escrito, emitidos por los registradores de conformidad con los artículos 222.7 de la Ley Hipotecaria, 258.1 y 334.1 del Reglamento Hipotecario no devengan, a la vista de la normativa vigente de aplicación, arancel alguno por incardinarse dentro del deber de información. Tiene carácter no vinculante.

2) Solo el asesoramiento escrito a petición del interesado ex artículo 355 del Reglamento Hipotecario devenga a favor del Registrador el pago del arancel en concepto de emisión de dictamen registral previsto en el número 5 del Arancel.

Tercero. La Registradora sostiene, en defensa de su minuta, la aplicabilidad de la doctrina contenida en la consulta de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1998. Sin embargo dicha doctrina debe entenderse superada por así exi-

girlo la sentencia de 31 de enero de 2001 al establecer los criterios que delimitan el contenido y alcance del deber de información.

Cuarto. La Dirección General de los Registros y del Notariado, aunque no de forma específica sobre las consecuencias en la aplicación del Arancel, sí ha tenido ocasión de pronunciarse y acoger la interpretación del deber de información fijada por el Alto Tribunal:

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de enero de 2001 declaró nulo el apartado primero del 355 del Reglamento Hipotecario que regulaba la solicitud expresa dirigida al Registrador para la emisión del informe, porque al establecer el apartado segundo del mismo 355 del Reglamento Hipotecario, la posibilidad de que el informe fuera vinculante, dicho carácter vinculante solo podía referirse a los supuestos previstos en el artículo 353.3 de la Ley Hipotecaria, es decir, en los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título por entender, la indicada sentencia que al extender el apartado primero del artículo 355 del Reglamento Hipotecario el objeto de dichos dictámenes vinculantes a la situación jurídico registral de la finca o derecho, al modo más conveniente de actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante o al alcance de una determinada calificación registral, y el apartado tercero del propio artículo 355 del Reglamento Hipotecario al alcance de una certificación, se rebasan los estrictos límites del repetido artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria, incurriendo por ello ambos preceptos reglamentarios en ilegalidad determinante de su nulidad radical.

Consecuentemente con ello –continúa la Dirección General de los Registros y del Notariado– quedando limitada a emisión de informes vinculantes únicamente a los supuestos previstos en el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria, los supuestos de dictamen regulados en el artículo 334.1 del Reglamento Hipotecario, referidos a la función de información y asesoramiento por parte del Registrador, tienen carácter no vinculante, por así exigirlo la indicada Sentencia del Tribunal Supremo 31 de enero de 2001.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación con fecha 24 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de octubre de 2013 en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentaron la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Marta Cavero Gómez, Registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013, el Registrador reitera los mismos argumentos del informe que en su día presentó ante el recurso que se interpuso en el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 222.7 y 8, 253.3, 258.1 de la Ley Hipotecaria; artículos 333.3, 334.1 y 355 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001 y Resolución de 15 de junio de 1998, relativa a Consulta efectuada a la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre asesoramiento y deber de información.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene como único objeto determinar si devenga honorarios la emisión de informe solicitado por escrito sobre los medios registrales más adecuados para determinados fines lícitos en relación a una determinada finca.

Por lo demás, y con carácter previo, ha de ponerse de manifiesto que como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Legislación hipotecaria en materia de asesoramiento y dictamen registral.

Antes de centrarnos en el caso concreto, conviene hacer una referencia a la legislación hipotecaria en materia de asesoramiento y dictamen registral.

En relación al deber de informar y asesorar el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria señala «Los Registradores en el ejercicio profesional de su fun-

ción pública deberán informar a cualquier persona que lo solicite en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten».

El artículo 258.1 de la Ley Hipotecaria dispone «El Registrador, sin perjuicio de los servicios prestados a los consumidores por los centros de información creados por su colegio profesional, garantizará a cualquier persona interesada la información que le sea requerida, durante el horario habilitado al efecto, en orden a la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales, los recursos contra la calificación y la minuta de inscripción».

El artículo 334.1 del Reglamento Hipotecario señala «Los Registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, deberán informar a cualquier persona que lo solicite, asesorándola, en materias relacionadas con el Registro. La información versará sobre la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales de los actos y contratos relativos a derechos inscribibles, los recursos contra la calificación y sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten».

En cuanto a los dictámenes registrales el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria señala «En los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título, después de la nota firmada por el Registrador, hará constar éste, si lo solicita el interesado en la práctica del asiento, en un apartado denominado «observaciones», los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos subsanables e insubsanables de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado. En este supuesto, si la complejidad del caso lo aconseja, el interesado en la inscripción podrá solicitar dictamen vinculante o no vinculante, bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido de dicho dictamen. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estime más adecuados para la protección de su derecho».

El artículo 333.3 del Reglamento Hipotecario en los mismos términos dispone «En los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título que presentó, después de la nota firmada por el Registrador, hará constar éste, a instancia del interesado, en un apartado denominado «observaciones», los medios de subsanación, rectificación o convalidación de las faltas o defectos de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado, todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado para subsanar los defectos a través de los medios que estimen más adecuados para la protección de su derecho.

Si la complejidad del caso lo aconseja, el interesado en la inscripción podrá solicitar dictamen vinculante o no vinculante sobre la forma de subsanación, bajo la premisa, cuando sea vinculante, del mantenimiento de la situación jurídico-registral y de la adecuación del medio subsanatorio al contenido del dictamen. El dictamen se emitirá en el plazo previsto en el artículo 355.4».

Y el artículo 355.1 del Reglamento Hipotecario señalaba «Mediante petición expresa y por escrito podrá solicitarse que el Registrador emita un informe explicativo de la situación jurídico registral de una finca o derecho, o del modo más conveniente de actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante, o bien sobre el alcance de una determinada calificación registral.2. El informe a que se refiere el apartado anterior podrá solicitarse con carácter vinculante.»

El apartado primero del artículo 355.1 del Reglamento Hipotecario fue declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 porque al establecer el apartado segundo de este artículo 355 la posibilidad de que el informe sea vinculante, es un precepto que trata de desarrollar lo dispuesto en el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria, y resulta que, planteado como informe vinculante, solo puede referirse a las materias previstas en el citado artículo de la Ley, pues para las demás, el informe ha de ser no vinculante. Por ello, según la sentencia, al extender el apartado primero del artículo 355 del Reglamento Hipotecario el objeto de dichos dictámenes vinculantes a la situación jurídico registral de la finca o derecho, al modo más conveniente de actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante o al alcance de una calificación registral y el apartado tercero del artículo 355 al alcance de una certificación se rebasan los límites del artículo 253.3 de la Ley incurriendo por ello ambos preceptos reglamentarios en ilegalidad determinante de nulidad radical.

No obstante, a pesar de esta anulación, ello no impide que se pueda solicitar dictamen no vinculante sobre las materias registrales que se refiere el artículo 334.1.

Tercero. Resolución de 15 de junio de 1998 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este Centro Directivo tuvo ocasión de pronunciarse en esta materia de asesoramiento y dictamen registral en la Resolución-Consulta de 15 de junio de 1998. Como aspectos más relevantes debe destacarse:

«El Registrador de la Propiedad y Mercantil, como profesional del Derecho, puede y debe emitir dictamen a petición del interesado sobre la inscribibilidad en su Registro de determinados derechos, aún cuando el título por el que se constituyan, modifiquen, reconozcan o extingan tales derechos todavía no hubiera sido formalizado.

[…]

En esta función de información o consulta previa (art. 222.7 LH) encaminada a la configuración futura de los derechos o actos inscribibles, no vinculada a la necesidad de presentación de título formal alguno, el Registrador actúa como profesional del Derecho, incluso en régimen de libertad de elección por parte del solicitante.

[…]

Dicho asesoramiento registral regulado en el artículo 222.7 de la Ley Hipotecaria puede ser emitido verbalmente o por escrito, y es aplicable tanto a los Registradores de la Propiedad como Mercantiles. Y no puede ser confundido con el deber genérico de información registral regulado en el artículo 258 apartado primero de la Ley Hipotecaria que impone al Registrador la obligación de facilitar a cualquier persona interesada, durante el horario habilitado al efecto, la obtención de información en orden a la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales, los recursos contra la calificación y la minuta de inscripción.»

Cuarto. Conclusiones en materia de asesoramiento de los Registradores de la Propiedad y dictamen registral.

– Existe un deber general de información del consumidor que se impone a todos los Registradores y que afecta a toda la materia registral (art. 258.1 de la Ley Hipotecaria). Normalmente esta información se emitirá de forma verbal por el Registrador y durante las horas de oficina y afecta a cuestiones genéricas y no a casos concretos.

– Existe la posibilidad de que se solicite al Registrador dictamen o informe que será no vinculante sobre la inscripción de derechos sobre bienes inmuebles, los requisitos registrales de los actos y contratos relativos a derechos inscribibles, los recursos contra la calificación y sobre los medios registrales más adecuados para el logro de los fines lícitos que se propongan quienes la soliciten (art. 334.1 del Reglamento Hipotecario). Este informe tendrá carácter escrito y suele versar sobre casos concretos y específicos.

– Existe también la posibilidad de que se solicite al Registrador dictamen o informe vinculante pero sólo podrá versar sobre los medios de subsanación rectificación o convalidación de las faltas o defectos de que adolezca la documentación presentada a efectos de obtener el asiento solicitado solo en los casos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título que se presentó (art. 253.3 de la Ley Hipotecaria y artículo 333.3 del Reglamento Hipotecario). Este informe tendrá carácter escrito y suele versar sobre casos concretos y específicos.

Quinto. Aranceles registrales en materia de asesoramiento y dictamen registral.

Esta materia viene regulada en el número 5 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 de aranceles de los Registradores de la Propiedad al señalar «Por la emisión del informe regulado en el artículo 355 del Reglamento Hipotecario se devengarán los derechos que procedan, según el valor de la finca o derecho, conforme al número 2 de este Arancel».

Y la interpretación de dicho precepto viene recogida en la Resolución –consulta de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de de junio de 1998. Asesoramiento y deber de información al señalar:

Sólo el asesoramiento que el interesado solicite por escrito así como el asesoramiento solicitado conjuntamente con una certificación registral devengará honorarios separadamente.

El asesoramiento verbal sobre materias del propio Registro al igual que el deber de información registral general regulado en el artículo 258.1 de la Ley Hipotecaria no devenga derechos arancelarios separadamente, sino que están incluidos en las escalas del respectivo arancel. Este es el criterio seguido por la norma Segunda del Anexo II del Arancel de los Notarios aprobado por Real Decreto 1426/1989 de 17 de Noviembre, según el cual el Notario no podrá percibir cantidad alguna por asesoramiento o configuración del acto o negocio, cuya documentación autorice. Y es la pauta que analógicamente debe presidir la interpretación del Arancel, de los Registradores, tanto de Propiedad como Mercantiles, de manera que sus honorarios por el asesoramiento verbal sobre derechos inscribibles en el propio Registro deberán entenderse incluidos en las demás escalas del Arancel una vez que en su caso se practique la inscripción correspondiente.

A pesar de que la Sentencia del Tribunal Supremo declaró nulo el artículo 355.1 del Reglamento Hipotecario, debe entenderse que la redacción del número 5 del anexo I del Real Decreto 1427/1989 venía referida a la redacción anterior que regula el informe no vinculante (Real Decreto 3503/1983, 21 diciembre); y que el mencionado artículo se refiere tanto al informe vinculante como al no vinculante.

En el presente caso el interesado solicitó al Registrador de la Propiedad informe no vinculante sobre una determinada materia.

En base a todo lo anterior debe estimarse correcta la actuación del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torredembarra.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de junio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de junio de 2013, don....., impugna minuta número 1032/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Torredembarra, por importe de 431,89 euros.

En dicho escrito manifiesta que impugna la referida minuta por no estar conforme con los siguientes conceptos y causas:

2.2A Segregación Reducción 5 %. Por su absoluta falta de proporcionalidad, habiendo aumentado la superficie 1,51 m^2.
4.1E Certificación base gráfica. Por no solicitado e innecesario.
4.1E Certificación coordinación. Por no solicitado e innecesario.
4.1E Consulta ambiental. Por no solicitado e innecesario.
3.2 Nota coordinación. Por no solicitado e innecesario.
3.2 Nota base gráfica. Por no solicitado e innecesario.
3.2 Notificación Generalitat. Por no ser concepto minutable.
3.2 Omisión referencia catastral. Por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19/03/2013.

II

Don Víctor José Prado Gascó, Registrador de la Propiedad de Torredembarra, remite informe de fecha 3 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de julio de 2013.

En su informe afirma en relación a los diferentes conceptos de la minuta impugnados lo siguiente:

I. En relación al número 2.2 a segregación reducción 5 %.

La segregación es una operación de modificación de entidades jurídicas que causa nota marginal en la finca matriz (no minutable) y asiento de inscripción en la finca segregada (minutable).

El valor señalado por el interesado, ahora recurrente, ante Notario en la Escritura de rectificación de superficie y lindes por el procedimiento del artículo 18 Texto Refundido del Catastro y segregación respecto de la porción urbana segregada de 501 metros cuadrados es de 95.000 €, según consta en el historial registral de la misma finca segregada 23.672.

El arancel aplicable a las agrupaciones, segregaciones y divisiones de fincas es el número 2.2 A con la reducción del 5 % según Real Decreto-ley 8/2010. En particular en las

segregaciones, el valor de la finca segregada como es el caso que nos ocupa, no devengando honorarios la nota marginal en el folio de la finca de origen, tal y como se ha hecho, haciendo un total de 86,349387 €.

II. En cuanto número 4.1 e certificación base gráfica y 3.2. Nota base gráfica.

Tras hacer referencia a la evolución normativa y doctrinal en esta materia, afirma en cuanto al tratamiento arancelario de la misma que el fundamento legal para el cobro se encontraría en el artículo 294 de la Ley Hipotecaria y 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario: «Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel.» puesto en relación al Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad, Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, junto a doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1992; 18 de octubre de 2000 y 10 de octubre de 2002 y finalmente a las recientes Resoluciones en materia de honorarios de 26 de octubre de 2010, de 18 de enero de 2011 y de 3 y 23 de mayo de 2011 de las que se extraen las siguientes consideraciones:

La primera que el Registrador que disponga de las aplicaciones informáticas adecuadas deberá expedir la base gráfica registral. Los artículos 2, 3 y 5 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 señalan que la actuación del Registrador de validación, previa calificación de las fincas, es reglada y no requiere de previa solicitud por el interesado, sino que al practicar cualquier asiento en relación con la finca, concretamente, una inscripción de dominio, los Registradores que dispongan de la aplicación correspondiente deben validar las fincas registrales con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de dicha inscripción de dominio, número 3.2 de 9,01 €.

La segunda de las consideraciones es que la expedición de Base Gráfica Registral se adjuntará a las Notas simple informativas o Certificaciones que expida, en este punto las Resoluciones en materia de Honorarios señalan que no con el valor del informe del artículo 353 Reglamento Hipotecario sino que esta unión ha de ser a petición del interesado en la solicitud de entrada, en similar formato al empleado para despachar el documento con nota simple o con certificación o sin ellas. En el presente caso se ha solicitado en el modelo de entrada del documento por 4.1 E de 6,01 €, razón por la que no se entiende el recurso en este sentido al ir en contra de la teoría de sus propios actos.

La tercera que se expedirá para todo documento que acceda al Registro: Judicial, Notarial o Administrativo. Por ejemplo la Resolución de honorarios 18 de enero de 2011 incluye el supuesto de Mandamiento de Anotación Preventiva de Embargo o de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

La cuarta consideración es que según Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1992 «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a lo que se inscribe».

III. Con referencia al número 4.1 e certificado coordinación y 3.2 nota coordinación.

– En el ámbito catastral la publicación de la Ley 2/2011, de 4 de marzo de Economía Sostenible, introduce reformas en el Texto Refundido del Catastro Inmobiliario de 5 de marzo de 2004, introdujo el procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 pendiente de desarrollo reglamentario que es el que se ha empleado para la rectificación de superficie y lindes, sin que haya querido el interesado constatar la mayor edificación, razón por la cual no se ha inscrito la obra nueva antigua.

El Ayuntamiento de Torredembarra tiene competencias en materia de Gestión Catastral por Convenio de Colaboración con Dirección General de Catastro de 30 de junio de 1998.

El punto 3 del Decreto de la Alcaldía de 13 de marzo de 2013 base del Convenio firmado en mayo de 2013 entre el Ayuntamiento de Torredembarra y el Registro de la Propiedad desarrolla el procedimiento de coordinación entre parcela catastral y finca registral que es el que se ha seguido en el presente caso.

En el presente caso el Registrador tiene una obligación legal de comunicar las divergencias a los efectos de que pueda iniciarse un procedimiento conforme al artículo 18 y 45 Texto Refundido del Catastro Inmobiliario. Para ello en primer lugar ha de analizar la divergencia entre parcela catastral y finca registral, ese análisis sólo puede ser georreferenciado porque es el mínimo común denominador y esto quiere decir que sólo cabe mediante plano técnico en soporte informático o base gráfica registral de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica provisional que se pueda corresponder con la operación jurídica practicada. Como no se ha aportado plano técnico en soporte informático (era en soporte papel) ni certificación catastral descriptiva y gráfica, se ha elaborado la base gráfica registral de la finca matriz tras la segregación (registral 8241) y de la propia finca segregada (registral 23.672). Estas bases gráficas registrales de las nuevas fincas se han acompañado al informe motivado emitido al amparo del artículo 18, explicando la nueva georreferenciación que toma por base el plano técnico aportado y se han notificado a Catastro, dejando constancia por nota al margen del informe con las divergencias existentes por comparación con las certificaciones catastrales originarias, este informe divergente en los términos del Convenio, al no haber sido rechazado, se entiende ratificado por el Departamento de Catastro del Ayuntamiento para corregir las referencias catastrales afectadas.

Como se trata de un procedimiento que directamente va a dar lugar a una nueva referencia catastral o a la modificación de la antigua se ha dado traslado al interesado del mismo documento presentado a Gerencia de Catastro.

A pesar de señalar el artículo 18 del Texto Refundido que se trata de un informe motivado, en lugar de minutarse por el número 5 del arancel como dictamen del artículo 355 del Reglamento Hipotecario, se han minutado como otras certificaciones por el número 4.2 E, es decir 6,01 € y la constancia por nota marginal conforme al número 3.2, es decir 9,01 €, pues es más proporcionado que tomar por base todo el valor de la finca.

IV. En relación al número 4.1 e consulta ambiental.

El fundamento objetivo de la información asociada está íntimamente ligado al de la Base Gráfica Registral. La obligatoriedad de disponer de un Sistema de Bases Gráficas Registrales es el que permitirá o posibilitará la interrelación o incorporación de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, que es lo que entendemos como información asociada; pero mientras aquella es una actuación reglada y obligatoria, como hemos visto, la expedición de la información asociada es de índole voluntaria o facultativa, sólo cabe expedirla a instancia de parte.

Siendo de índole voluntaria o facultativa, la actuación queda suficientemente justificada al haberse solicitado expresamente por el recurrente su expedición en el modelo de entrada del documento. Si realmente no era voluntad del presentante obtener dicha información, lo procedente hubiera sido rectificar su petición inicial ante el organismo al que accedió, es decir el Registro, y sin duda se hubiera recogido la información suministrada y descontado de la minuta, porque se tratara de una posible incomprensión o errores en la lectura y firma del modelo de entrada conforme al que se despacha el documento.

V. Respecto al número 3.2. Notificación Generalitat.

En el ámbito urbanístico, la aprobación del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, modificó el Texto Refundido de la Ley del Suelo 20 de junio de 2008 (modificado ahora por 26 de junio de 2013) impuso la obligación de notificar al departamento de urbanismo

de la Comunidad Autónoma determinadas operaciones, hacer constar nota marginal y expedir certificación de todas las operaciones, así el artículo 51.3 dispone: «Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito».

Se trata de una obligación legal que evidentemente debe ser minutada porque no se trata de un deber genérico o estadístico como el que se nos pide para otros organismos, sino el deber individualizado de comunicar caso a caso, mediante certificación literal de las operaciones (minutadas por el concepto de otras certificaciones al 4.1E) y expidiendo la correspondiente nota marginal de la notificación con arreglo al número 3,2, es decir 9,01 €. Que es un criterio también seguido en varias Resoluciones de Honorarios de 2012.

VI. En relación al número 3.2. Omisión referencia catastral.

En el ámbito catastral, la publicación de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible introduce reformas en el Texto Refundido del Catastro Inmobiliario de 5 de marzo de 2004, imponiendo su artículo 3 la obligación de aportar certificación catastral descriptiva y gráfica a todo documento que sea susceptible de causar asiento en el Registro de la Propiedad.

Los artículos 38 y siguientes, en particular el artículo 44 señala los efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral indicando los efectos de la falta de aportación. Es la conocida como nota marginal omitida, de expedición también obligatoria por el Registrador al no tratarse de un supuesto excepcional del artículo 39 y que podría haberse evitado si el interesado hubiera obtenido una referencia catastral provisional para la nueva finca segregada, proceso que no ha tramitado.

La doctrina tradicional de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 18 de julio de 2000,19 de enero de 2007, o 31 de mayo de 2010, 7 de marzo de 2011 y las Resoluciones de honorarios 24 y 26 de febrero de 2009 y 27 marzo 2012 así lo reconocen y lo apoyan, señalando que dicha nota marginal tiene por finalidad dar a conocer a terceras personas que tengan algún interés sobre esa finca, que en cuanto a la misma no hay coordinación Catastro- Registro de la Propiedad, y que si se propone realizar algún negocio jurídico sobre ella, deberán aportar la referencia catastral. Devengando honorarios del número 3.2 por 9,01 €.

De acuerdo con todo ello el Registrador solicita que se desestime el recurso presentado.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don....., que presenta escrito de alegaciones de fecha 5 de agosto de 2013 con entrada en el Colegio de Registradores el día 12 de agosto de 2013.

En dicho escrito manifiesta que:

1. En ningún caso se ha instado una rectificación de la descripción de la finca en el Registro de la Propiedad que justifique la aplicación del número 2.1.e) del arancel. En cumplimiento del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se ha tenido que manifestar en la escritura la existencia de una discrepancia entre la realidad física y las certificaciones catastrales. En todo caso, si el registrador ha considerado que

concurre la identidad del artículo 45 de dicha Ley en términos que le permiten inmatricular un exceso de cabida de apenas 1,51 m^2, resultaría absolutamente desproporcionado que una diferencia de superficie tan minúscula haya provocado la aplicación del número dos del arancel sobre la misma base de la segregación, con el resultado de haber supuesto un mayor devengo arancelario que la propia operación principal.

2. La finca matriz número 8.241 tenía de origen dos referencias catastrales que ya resultaban del Registro de la Propiedad. El Registrador declara que la descripción gráfica de la parcela catastral y de la finca registral, tal y como se acredita en la base gráfica registral que se acompaña, «son sustancialmente divergentes por existir diferencias superficiales, sin desplazamiento gráfico». Para llevar a cabo estas operaciones el Registrador ha cobrado:

– Cuatro certificaciones de base gráfica (aunque son dos las fincas).
– Dos certificaciones de coordinación.
– Una consulta medio ambiental.
– Dos notas de coordinación.
– Dos notas de base gráfica.

3. Respecto de las pretendidas certificaciones de coordinación sólo pretenden minutar de manera independiente la obligación que ya tiene el Registrador de comprobar la referencia catastral, y que cobra con los honorarios de la inscripción.

4. Según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2012, la cuestión es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura. La respuesta ha de ser negativa. En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica se haya solicitado expresamente. El artículo 89 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios considera abusivas en su apartado 1, «las declaraciones de adhesión del consumidor y usuario a cláusulas de las cuales no ha tenido la oportunidad de tomar conocimiento real antes de la celebración del contrato», y en su apartado 5, «los incrementos de precio por servicios accesorios... que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación». En la escritura pública, donde se recoge el siguiente apartado: Base gráfica.- Solicita el interesado que la información relativa a la base gráfica quede limitada al supuesto de plena identidad entre la descripción de la finca que resulte del Registro y lo que resulte de la gráfica de la misma según su referencia catastral, en los términos de la regla segunda de la instrucción de 2 de marzo de 2.000, y que si lo considera procedente la adjunte a la nota simple informativa que ya se va a expedir por razón de esta inscripción.

5. En ningún caso se puede cobrar por una notificación a la que viene legalmente obligado, y menos como nota marginal.

6. Respecto de la nota marginal por la omisión de la referencia catastral la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo de 2013 ha declarado que «no procede la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral».

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a los conceptos de certificación coordinación, consulta

ambiental y nota coordinación, así como en la correcta minutación de la notificación a la Generalitat.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación con fecha 23 de octubre de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de octubre de 2013.

En dicho recurso manifiesta que respecto de la primera cuestión la resolución recurrida es incongruente, en cuanto no se plantea un problema en relación a la base de la segregación, sino a propósito de la rectificación de la descripción de la finca a la que se le ha aplicado el número 2.1*e)* del Arancel sobre una base equivalente al valor de la porción segregada. Manifestó en la escritura, en cumplimiento del artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la existencia de una discrepancia entre la realidad física y las certificaciones catastrales, pero que no se cumplen los requisitos de las letras b) y c) del artículo 18.2 para la incorporación a los asientos registrales de la nueva descripción. Que en todo caso la base debería ser proporcionada al exceso hecho constar y no la misma de la segregación, y que en cuanto a la descripción de nuevos linderos, esta se produce en toda segregación y los honorarios por tanto deben entenderse englobados en la misma operación.

Cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2012 en cuanto a que la información gráfica debe entregarse tras el despacho de la escritura sólo en el caso de que lo solicite el interesado. Esta información debe tener un tratamiento similar al que se realiza respecto de la nota simple, en cuanto debe expedirse en caso de disconformidad del estado de cargas con el reflejado en el título. Cita el artículo 89 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

La pretendida solicitud que se le atribuye estaría en contradicción con lo manifestado en su día en la escritura pública en la que en cuanto a la información de la base gráfica únicamente quedara limitada al supuesto en que existiera plena identidad entre la descripción de la finca que resulte del Registro y la que resulte de la base gráfica. Por ello, la resolución del Colegio de Registradores es incongruente en cuanto se limita a atender a la pretendida instancia expresa en un formulario firmado por el recurrente.

Respecto de la nota marginal por falta de aportación de referencia catastral cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de marzo de 2013. Existiendo dos referencias catastrales de la finca de origen en el Registro de la Propiedad el Registrador no lo ha tenido en cuenta, ya que en cuanto a la porción segregada se limita a señalar que se ha omitido la referencia catastral sin imputarle la otra referencia catastral de las dos que tenía la finca matriz y que siguen apareciendo en la nota simple del resto de finca.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Víctor José Prado Gascó, Registrador de la Propiedad de Torredembarra, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013, el Registrador alega después de la relación de los hechos lo siguiente:

Como cuestión previa se observa que el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto fuera del plazo establecido conforma al apartado tercero de la regla sexta del anexo II del Arancel que establece un plazo de diez días hábiles para dicha apelación y que esos días deben entenderse para su cómputo como siguientes a la notificación.

Este plazo no debe confundirse con el establecido en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario que prevé el plazo de un año para el recurso de revisión cuando se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no se ajuste a los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. En el presente caso no se trata de errores materiales o aritméticos, sino la correcta minutación de una operación registral cuestión sustantiva o de concepto. Por tanto, el plazo para el recurso en este caso es el de diez días hábiles claramente rebasado en la interposición del recurso. Por ello, debería desestimarse el recurso por haber transcurrido el plazo para su interposición.

En relación con la impugnación del «Número 2.2 A Segregación» y la incongruencia de la Resolución de honorarios señala que no hay tal incongruencia en la resolución del Colegio de Registradores ni en el informe que emitió el Registrador por cuanto lo que se impugnaba era la base de la segregación, si bien, posteriormente cambió el concepto recurrido en escrito posterior al de recurso de impugnación, el cual no tuvo entrada en el Registro, por lo que estima existe indefensión en la parte recurrida.

Con relación al concepto recurrido «Número 2.1*e)* Rectificación artículo 18 Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario reducción 5 %», después de transcribir el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario manifiesta que el procedimiento de subsanación de discrepancias de dicho artículo 18 es comúnmente utilizado por los Notarios de la provincia de Tarragona, como así se hizo en el título presentado a inscripción. En el mismo se hacía referencia a dicho procedimiento. Además dicho consentimiento manifestado en la escritura se ratificó en la solicitud de despacho del documento. También hace referencia a la existencia de un Convenio firmado entre el Registrador de Torredembarra y el Ayuntamiento de dicha localidad relativo al procedimiento de coordinación entre parcela catastral y finca registral con base en el artículo 18 Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario citado. Dicho procedimiento va a generar actuaciones en el Registro en cuanto a la nueva descripción de la finca registral, y en el Catastro dando lugar a una nueva referencia catastral.

Desde una perspectiva arancelaria cita la Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007 que establece una Infraestructura de Información Espacial en la Comunidad Europea, conocida también como Directiva INSPIRE por sus siglas en inglés. Señala que existe apoyo normativo expreso en el ámbito europeo, directamente aplicable, al cobro del arancel derivado de la constancia por medio de nota marginal del estado de coordinación de la finca registral y la parcela catastral. Cita como base para dicho cobro los artículos 14.2, 11.1.*b),* 17.3 y 23 de la citada Directiva. En el ámbito de Derecho interno cita 9.1 y 294 de la Ley Hipotecaria, 398 y 589 del Reglamento Hipotecario, los artículos 3, 18, 33 y 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 2 de marzo de 2000. Cita además las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 12 de noviembre de 1992, 26 de octubre de 2010 y 7 y 12 de noviembre de 2012 entre otras.

En cuanto a la expedición de la base gráfica señala que se expidieron cuatro certificaciones de base gráfica porque dos se corresponden al documento despachado (una por finca) y dos se acompañaban a las certificaciones enviadas al departamento de urbanismo de la Generalitat de Cataluña en base al artículo 51 de la Ley del Suelo.

A continuación reitera los argumentos de su informe expedido en el recurso de honorarios de fecha 3 de julio de 2013.

En cuanto a la impugnación del número 3.2 Omisión de referencia catastral reitera también los argumentos expresados en el informe de 3 de julio de 2013.

De acuerdo con todo ello solicita que se desestime el recurso interpuesto por ser extemporáneo, y en caso de estimarse su tramitación que se desestime por los argumentos expuestos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 38, 44 y 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000, 24 de marzo de 2000, 18 de julio de 2000, 21 de julio de 2000, 27 de febrero de 2003, 19 de marzo de 2004, 6 de abril de 2006, 19 de enero de 2007, 14 de octubre de 2009. 31 de mayo de 2010, 11 de enero de 2011, 2 de agosto de 2012 y 3 de octubre de 2012.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente el cobro de honorarios por los conceptos de segregación de finca registral, información gráfica y nota de omisión de referencia catastral, así como el cumplimiento del plazo para la interposición del recurso de apelación contra la resolución recurrida, ya que el Registrador alega que se ha interpuesto fuera de plazo.

Conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Recurso de apelación. Plazo de interposición.

Por lo que se refiere al plazo para la interposición del recurso de apelación es preciso atender al apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, que establece que las resoluciones de la Junta Directiva del Colegio de Registradores podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo de diez días, según lo dispuesto en los artículos 48 y 49 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto que se trate. Este criterio ha sido seguido por este Centro Directivo entre otras en Resoluciones de 8 de abril de 1999, 21 de julio de 2000 y 19 de marzo de 2004.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 17 de septiembre de 2013 fue notificada al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que se realizó la entrega en fecha 10 de octubre de 2013. Así resulta de dicho acuse de recibo aportado al expediente. Teniendo en cuenta que el día 12 de octubre es fiesta nacional, los diez días de plazo para la presentación del recurso finalizaban el día 23 de octubre de 2013, que es precisamente el día en que consta presentado el recurso en la oficina de correos, por lo que ha de estimarse presentado en plazo.

Tercero. Segregación y rectificación de finca registral.

En el recurso de impugnación de honorarios de fecha 19 de junio de 2013, el recurrente junto a otros conceptos de la minuta impugnó el concepto «2.2A Segregación Reducción 5 %. Por su absoluta falta de proporcionalidad, habiendo aumentado la superficie 1,51 m^2.» Siendo este concepto sobre el que se ha pronunciado la Resolución recurrida del Colegio de Registradores. Sin embargo al recurrir en apelación frente a la Resolución del Colegio de Registradores de fecha 17 de septiembre de 2013, en escrito de 23 de octubre de 2013, el recurrente introduce un concepto nuevo al decir que recurre no la base de la segregación, sino el concepto de rectificación de la finca por el artículo 18 de la Ley de Catastro, que en la minuta aparece con el número 2.1 e).

Como pone de manifiesto el Registrador, se trata éste de un nuevo concepto no impugnado inicialmente. Este Centro Directivo, entre otras en Resoluciones de 24 de abril de 2000 y de 27 de febrero de 2003, ha reiterado que no cabe introducir en el recurso de apelación alegaciones nuevas respecto del recurso de impugnación de honorarios. Esto es así porque los motivos que alega el recurrente *ex novo* en el escrito de apelación respecto de dicho concepto ya existían en el momento en que se expidió la minuta, sin que ésta haya sufrido modificación alguna, por lo que el plazo de impugnación es el general establecido al efecto. Por tanto, al no haberse introducido modificación alguna que dé lugar a la modificación de la minuta, no procede ampliar el plazo de impugnación por este concepto y por consiguiente no procede entrar a consi-

derar las alegaciones que se han hecho sobre el mismo. De igual modo lo hizo el Colegio de Registradores que se limitó a resolver sobre la cuestión planteada en el escrito de recurso, esto es, la base aplicada para la minutación de la segregación. No siendo incongruente en este punto la Resolución recurrida sino congruente con lo pedido en el escrito de recurso inicial.

En cuanto al concepto impugnado en el escrito inicial, referente a la segregación hay que tener en cuenta el número 2.2 a del Arancel de los Registradores que establece que en las segregaciones se tomará como base el valor de la finca segregada.

Para la determinación del valor de cada finca hemos de acudir a la norma primera del anexo II del Arancel que establece: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada (…).»

Se ha reiterado desde este Centro Directivo entre otras en las Resoluciones de 15 de julio de 2010 y de 11 de enero de 2011, que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que en primer lugar habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado y en defecto de los anteriores es cuando habría que acudir a otros valores objetivos que consten documentados.

En el presente caso no existe un valor fiscal comprobado pero sí existe un valor declarado por las partes de la finca segregada, siendo éste de 95.000 euros. Es el que se ha aplicado en la minutación de la segregación, aplicándosele además la correspondiente reducción del 5 % del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por ello es correcta la minutación y se debe confirmar la Resolución del Colegio de Registradores en este punto.

Cuarto. Minutación de las certificaciones gráficas de las fincas.

La cuestión que se plantea en este punto consiste en determinar si la información gráfica debe entregarse y minutarse tras el despacho de la escritura: la respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción, dado que carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

De este modo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa (obligatoriedad que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título):

debe, por tanto, aplicarse igualmente el criterio general de rogación a la representación gráfica, sin que la simple invocación del número quinto de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 constituya razón suficiente para desvirtuar lo indicado.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica haya sido solicitada expresamente. En el presente caso resulta acreditado de la documentación incorporada al expediente, que existe instancia expresa firmada por el recurrente con fecha 25 de abril de 2013 en la que consta dicha solicitud de expedición de certificación gráfica. También consta solicitud al respecto en la escritura pública. De acuerdo con lo dicho es procedente la expedición y cobro de dicha certificación gráfica. Debemos también por ello confirmar la actuación del Colegio de Registradores al desestimar en este punto el recurso.

Quinto. Minutación de la nota marginal de falta de referencia catastral.

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado

en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera (14 de febrero 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la norma novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el Arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la norma novena del Arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la norma novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el Arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota Marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose en este punto el presente recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013, por la que se deniega el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 9.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de julio de 2013 presentado en el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 9, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de agosto de 2013, doña....., impugna la minuta número 823 girada por el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 9, por importe de 121,53 euros.

La recurrente manifiesta en su escrito que la factura que se recurre corresponde a la inscripción de una rectificación en el Registro de la Propiedad debido a un error del Registrador. Cita el artículo 595 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido señala que las operaciones que dan lugar a la minuta que se recurre se han producido en virtud del mismo documento público que dio lugar a los asientos que ahora se han cancelado por lo que se trata de un error al que ha cooperado el Registro de la Propiedad.

En la primera ocasión en la escritura se adquiría por herencia y donación una finca de 10.000 metros cuadrados que figuraba inscrita en el Registro de Gernika como la registral 683 de Laukiniz. Sin embargo, en el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 9, en fecha de 14 de abril de 2009, se practica como inscripción 1.ª de la finca 3314 de 21.449,30 metros cuadrados.

En fecha 19 de junio de 2013 se practica correctamente la inscripción a su favor de la registral 3374 de 10.000 metros cuadrados que figuraba inscrita como 683 de Laukiniz en el Registro de Gernika y se cancela la inscripción de la registral 3314 practicada sin base documental alguna.

Aunque la nota de despacho de fecha 14 de abril de 2009 del Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 9 hace referencia a que existe conformidad del presentante, no hay duda de que la inscripción practicada carecía de base sustantiva. Se produjo un error por parte del Registrador en la práctica de dicho asiento y por tanto y de acuerdo con el artículo 595 del Reglamento Hipotecario, la rectificación de dicho error cancelando el asiento practicado no puede generar honorarios exigibles.

II

Don Gonzalo Concheso Paniagua, Registrador de la Propiedad de Bilbao núm. 9, emite el correspondiente informe de fecha 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en fecha 12 de agosto de 2013.

En dicho informe manifiesta que con fecha 29 de enero de 2009, se presentó en el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 9 escritura de herencia en la que se adjudicaba a la recurrente el resto de la finca registral 925 de Gatica que en el Registro constaba con una superficie de 21.449,30 metros cuadrados. Como consecuencia de dicha inscripción se puso nota de segregación al margen de dicha finca número 925 y se abrió folio a la finca 3314, que quedó inscrita a nombre de la recurrente con fecha 14 de abril de 2009.

De los 21.449,30 metros cuadrados de la finca 3314 de Gatica, 10.000 se encontraban inscritos en la demarcación de Laukiniz perteneciente al Registro de Gernika. Puesta de manifiesto esta circunstancia por la interesada se le indica que solicite el traslado de esos metros cuadrados de un Registro a otro. Que una vez inscritos en el Registro de Bilbao núm. 9 a nombre de los causantes, se procederá previa la presentación del mismo título de adjudicación de herencia a practicar la inscripción a nombre de la recurrente.

En el ínterin entre la inscripción de los 10.000 metros cuadrados a favor de la heredera se produjo un supuesto de doble inmatriculación, puesto que se puso de manifiesto que esos 10.000 metros ya estaban incluidos dentro de los 21.449,30 metros cuadrados de la finca 3314 de Gatica.

Se volvió a presentar el título sucesorio antedicho junto con instancia con firma legitimada de la recurrente en la que se solicitaba que se inscribieran los 10.000 metros cuadrados a nombre de la recurrente y se cancele la inscripción practicada el 14 de abril de 2009 sobre los 21.449,30 metros cuadrados. Quedando reducida la superficie del resto de la finca 925 de Gatica a 11.440,30. Esta última inscripción es la que dio lugar a la factura 823 que se recurre.

Manifiesta el Registrador que dicha minuta se expide sin que el Registro haya cometido ningún error como sostiene la recurrente, sino que cada inscripción se ha practicado previa petición de la interesada girándole la correspondiente minuta.

No hay lugar como alega la recurrente a la aplicación del artículo 595 del Reglamento Hipotecario ya que las operaciones se han practicado a solicitud de la misma según el principio de rogación, sobre la base de los títulos presentados y de los asientos del Registro.

Añade que no hay error alguno en la actuación del Registro ni error material ni de concepto y cita los artículos 210 y 216 de la Ley Hipotecaria.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 2 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 4 de septiembre de 2013, la recurrente reitera los argumentos de su escrito de recurso y manifiesta que en contra de lo alegado por el Registrador en la escritura que motivó la factura impugnada, la única finca que se adquirió por herencia y donación, era y es una finca de 10.000 metros cuadrados, entonces inscrita por error en el Registro de Gernika-Lumo y hoy correctamente inscrita previo traslado en el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 9 bajo el número 3374 de Laukiniz.

El que el mismo título, sin modificación alguna, pueda dar lugar a asientos tan contradictorios, sólo puede producirse con la colaboración del Registro, por mucha conformidad que, en su caso, prestara el presentante, que carece toda legitimación para alterar de forma tan sustancial los términos del título, hasta el punto de dar lugar a que se inscriba una finca de 21.449,30 metros cuando lo procedente era inscribir otra de 10.000 metros cuadrados.

El error existe y es de concepto, puesto que se ha alterado la finca misma objeto de los asientos, y se ha producido con la connivencia o colaboración del Registro, puesto que la escritura presentada no daba pie para la práctica de los asientos que ahora han sido debidamente cancelados o rectificados.

Por tratarse de un error de concepto, cuya rectificación le perjudicaba, puesto que pasaba de tener inscrita una finca de 21.449,390 metros cuadrados a tener otra de 10.000 que es la que realmente adquiría en el título, es por lo que ha prestado su consentimiento para la rectificación o cancelación procedentes, y así han podido ser practicadas por el Registrador.

IV

Por Resolución de 29 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma sobre la base de los hechos y fundamentos de Derecho expresados en el escrito de interposición del recurso ante el Registrador de la Propiedad de Bilbao núm. 9, que da por reproducidos acompañando copia de dicho escrito.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe

desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Bilbao núm. 9, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013, don..... afirma que reitera todas las alegaciones expuestas en el informe de fecha 8 de agosto de 2013.

Señala también que de conformidad con el artículo 589 del Reglamento Hipotecario se ha cobrado los honorarios por los asientos practicados en los libros del Registro a petición, conforme al principio de rogación, del interesado que ahora recurre los honorarios devengados por esos asientos.

En consecuencia, considera ajustado a Derecho la aplicación del arancel en la minuta 823/2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad. Los artículos 3.1 del Código Civil; 211, 212 y 216 de la Ley Hipotecaria; 589, 591 y 595 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 1991, 28 de octubre de 1991, 30 de septiembre de 1992, 20 de octubre de 1993, 20 de abril de 1995, 17 de junio de 1996, 19 de septiembre de 1996, 13 de abril de 1999, 5 de abril de 2001, 31 de mayo de 2010, 22 de noviembre de 2010, 10 de enero de 2011 y 29 de diciembre de 2011.

Primero. Objeto del recurso.

En el presente recurso se plantea la correcta minutación de la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia y donación entendiendo la recurrente que no debería haberse generado honorarios por practicarse los asientos como consecuencia de error en el Registro.

Hay que recordar, que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo ha reiterado esta Dirección General en numerosas Resoluciones, entre otras, la de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 o 29 de diciembre de 2011 «que el recurso

de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Procedencia de los honorarios por las operaciones practicadas.

La recurrente considera que los asientos practicados y que dieron lugar a la minuta impugnada se deben a un error del Registro y que por ello no debe procederse a su cobro en base al artículo 595 del Reglamento Hipotecario. Dicho artículo establece: «Cuando se rectificare un asiento por error de cualquier especie cometido por el Registrador, no devengará éste honorarios por el asiento nuevo que extendiere».

La Resolución del Colegio de Registradores que se recurre considera no aplicable este precepto alegado por tanto no se ha producido rectificación de error alguno en las operaciones practicadas. Parte de los artículos de la Ley Hipotecaria que se refieren a los errores en el Registro:

El artículo 211 de la Ley Hipotecaria establece «Los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo 40, podrán ser materiales o de concepto». El artículo 212 por su parte declara que «Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos» y el artículo 216 que «Se entenderá que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido.»

La Resolución del Colegio de Registradores recurrida estima que no existe error material ni de concepto en la actuación del Registrador ya que consta, en los folios del Registro incorporados al expediente, inscripción primera de fecha 14 de abril de 2009 de la finca 3314 por la que se adjudica a la recurrente un resto de la finca registral 925 de Gatica con una cabida de 21.449,30 metros cuadrados superficie correspondiente a los metros que existían en el Registro.

Sin entrar a enjuiciar la práctica de dicha inscripción, hay que señalar que lo que se trata de determinar en este recurso es si la operación realizada en fecha 19 de junio de 2013 obedece o no, desde el punto de vista sustantivo, a una rectificación de un asiento por haber cometido un error en los términos del artículo 595 del Reglamento Hipotecario, de manera que no procediera el cobro de honorarios por dicha rectificación.

En el título que se presentó originariamente, que es el mismo en cuya virtud se practican las operaciones ahora minutadas, constaba claramente la solicitud de inscripción respecto de 10.000 metros cuadrados. A pesar de ello el

Registrador practicó la inscripción respecto de 21.449,30 metros cuadrados de la finca registral 925 de Gatica.

Ahora en virtud del mismo título el Registrador viene en definitiva a deshacer lo que hizo en su día, esto es, inscribir la segregación de 10.000 metros cuadrados y dejar un resto en la finca matriz de 11.449,30 metros cuadrados.

Por ello debe aceptarse la alegación que hace la recurrente del artículo 595 del Reglamento Hipotecario antes citado, en cuanto a que la rectificación del Registro no devengará honorarios cuando se produzca una rectificación sustantiva por errores de cualquier especie cometidos por el Registrador.

Si, como se ha señalado, las inscripciones –y cancelaciones– practicadas son consecuencia de una rectificación sustantiva del Registro por error del Registrador al inscribir originariamente una superficie distinta a la que se solicitaba, no es procedente el cobro de honorarios que se hace en dicha rectificación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de octubre de 2013, debiendo el Registrador proceder a la rectificación de la minuta.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almonte.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de julio de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de agosto de 2013, don Francisco Javier Merino de Diego, en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.»,

impugna la factura/borrador 2013/A 5684, girada por el Registro de la Propiedad de Almonte, por importe de 176,75 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que,

habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2013, el Registrador ratifica el contenido del informe emitido en su día con motivo de la impugnación de la minuta.

VIII

Con fecha 1 de abril de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Almonte certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla».

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Y seis fincas y una porción indivisa de otra aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición en todos los casos es el de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 17 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», ésta es la única operación que comprende la inscripción.

– Una segunda: De 17 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca –la registral 11.411, local comercial– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial San Fernando de Sevilla», por título de compra.

Y otra finca –la registral 8.264– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Provincial y Monte de Piedad San Fernando de Sevilla y Jerez», por título de división horizontal.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 17 de junio de 2013 (en el caso de la finca 11.411, consta la fecha de «11 de julio de 2013», probablemente por error). En la que se contienen las siguientes operaciones:

• La Caja citada, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De 17 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las diferentes Cajas de Ahorros, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las dos Cajas citadas –que adquirieron, respectivamente, las fincas 11.411 y 8.264 por título de compra y de división horizontal–, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que las Cajas citadas adquirieron las fincas por compra y por división horizontal.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011

como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier

otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que

la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino –respectivamente– compraventa y división horizontal.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones:

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica Sociedad Anónima» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica Sociedad Anónima» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %.

Segunda Inscripción:

– La fusión en que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal, debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1221, girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 7, por importe de 296,23 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Teresa Mota Edreira, Registradora de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 7, remitió el preceptivo informe de 20 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estruc-

tura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de diciembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra.

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En el caso de la finca inscrita a favor de «Banca Cívica, S. A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Villarcayo.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de agosto de 2013, don....., impugna factura número 1866, girada por el Registro de la Propiedad de Villarcayo, por importe de 112,72 €.

En dicho escrito manifiesta que no está de acuerdo con que se aplique el arancel 2.1r en dos ocasiones, una como compraventa y otra como actualización, lo que supone un importe de 24,04 euros por cada aplicación.

Tampoco está conforme con que se aplique los aranceles 4.1F y a la vez el 4.1 y el 4.1.ª por redundancia de certificaciones.

Por último manifiesta que debiera especificarse a qué corresponde el arancel 4.1E («otras certificaciones»).

II

Don Antonio Requena Tapiador, Registrador de la Propiedad de Villarcayo, remite informe de fecha 14 de agosto de 2013, que entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de agosto de 2013.

En dicho escrito manifiesta que tras revisar el escrito de impugnación presentado y comprobada la factura, el Registrador ratifica dicha minuta como lo corroboran las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que cita.

1) Resolución de 8 de marzo de 2011: «rectificación de descripción» en la que se manifiesta que conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que se hagan en los libros y tiene señalado la Dirección General que, para determinar los conceptos minutables, debe atenderse a lo que se inscribe, que en este caso es la transmisión de la finca… previa rectificación de su descripción… estas operaciones están reguladas independientemente de la transmisión que se inscribe y sujetas a sus propios requisitos, procediendo por ello su minutación separada e independiente, aplicando el número 2.1 del Arancel o, en su caso, el número 2.2.*e)* cuando concurran las circunstancias en él previstas».

2) Resolución de 10 de agosto de 2012 y 15 de abril de 2013, «nota simple solicitada por el Notario». La nota con información continuada no es sino una variante de la nota simple informativa, y su minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad señalada por el número 4.1.*f)* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros más los suplidos correspondientes. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo

de 2000, 10 de noviembre de 2000 o 31 de mayo de 2010, que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada son por definición suplidos.

3) Resolución de 25 de junio de 2013, «Nota marginal geobase». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, número Cuarto. Al ser una operación legalmente establecida, no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

4) Resolución de 2 de agosto de 2012 y 7 de mayo de 2013 «Nota simple informativa». El fundamento de la expedición de oficio de nota simple informativa por parte del Registrador se encuentra en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, según el cual «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con lo reflejado en el título, librará nota simple informativa». Dicha discordancia viene determinada por la modificación de la titularidad jurídica así como la práctica de una nota marginal de afección fiscal. Debe por tanto devengar los oportunos honorarios conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa.

Igualmente a petición del reclamante, se aclara el arancel 4.1. E. («otras certificaciones») de 6,010121 euros que se refiere a la «base gráfica geobase».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a los recurrentes, para que alegasen cuanto estimara conveniente.

Con fecha 4 de septiembre de 2013 se recibe en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito de alegaciones del recurrente. En él manifiesta que no está conforme con la aplicación del arancel 1.3 que asciende a la cantidad de 15,02 euros, debiendo aplicarse el arancel 1 por un importe de 6,01 euros.

Tampoco está conforme con la aplicación del arancel 2.1r en 2 ocasiones, entendiendo que no procede el de «actualización»

Asimismo, no procede la aplicación del arancel 4.1 (nota informa notaría). Siendo conforme que el Registrador emitió esta nota a demanda de la Notaría, es correcto que lo cobre, si bien esa minuta se la ha enviado al Notario solicitante, y éste, a su vez, se la repercute al comprador, como así ha hecho según consta en la factura de la Notaría.

Además, se pidieron aclaraciones al Registrador sobre el significado del arancel 4.1. E (otras certificaciones), habiendo contestado éste que correspondía a la certificación gráfica emitida desde la base de datos gráfica del Registro. Esta certificación no se solicitó por lo que el Registrador estaba conforme en devolver el importe de dicho arancel si el reclamante entrega a su vez el ejemplar de dicha certificación.

Y no está conforme con que se aplique en la minuta el arancel 4.1.ª habiéndose aplicado también el 4.1f, por entenderlo redundante y no haberse solicitado.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al concepto «otras certificaciones».

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación en virtud de escrito remitido por fax con fecha 26 de noviembre de 2013 y mediante escrito que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente expuestos, por lo que solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva revocando la misma, dejando subsistente la minuta tal y como fue emitida por el Registrador recurrente.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Requena Tapiador, Registrador de la Propiedad de Villarcayo, para que en el plazo de 10 días aleguen cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014, el Registrador manifiesta que rectificó la factura en el sentido de minorarla en la cantidad de seis euros correspondientes al concepto «otras certificaciones», conforme a la Resolución colegial, y se puso a disposición del recurrente. En todo lo demás reitera las alegaciones efectuadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1994, 13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002, 20 de marzo de 2002, 27 de febrero de 2008, 21 de septiembre de 2010, 25 de noviembre de 2011, 2

y 10 de agosto de 2012, 30 de octubre de 2012, 7 y 19 de noviembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la práctica de una inscripción de una escritura de compraventa, impugnándose en concreto los siguientes conceptos: «actualización», «nota simple informativa», «nota inform notaría» y «nota marginal certificación»

Con carácter previo, conviene poner de manifiesto que, como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, entre otras, de 29 de diciembre de 2011, el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo analizar si el Registrador ha procedido en la elaboración y expedición de la minuta de conformidad con lo dispuesto en la normativa arancelaria y su interpretación por esta Dirección General. Cualquier otra cuestión deberá ser resuelta por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Segundo. Actualización.

En la minuta recurrida se cobra este concepto al haber una alteración en el número de polígono y parcela de la finca objeto de la inscripción. Tanto el informe del Registrador recurrido como la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, se apoyan en la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2011, que ahora se transcribe en lo que interesa: «Se minuta este concepto por la rectificación de linderos que se hace en una finca y la rectificación de superficie y linderos que se hace en otra finca, Conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros y tiene señalado este Dirección General que, para determinar los conceptos minutables, debe atenderse a lo que se inscribe, que en este caso es la transmisión de las fincas por compra previa la rectificación de sus descripciones, en cuanto a sus linderos. Estas operaciones están reguladas independientemente de la transmisión por compra que se inscribe y sujetas a sus propios requisitos *(cfr.* arts. 298.3 del Reglamento Hipotecario y 53.ocho de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre), procediendo por ello su minutación separada e independiente, aplicando el número 2.1 del Arancel o, en su caso, el número 2.2 e) cuando concurran las circunstancias en él previstas.»

Respecto a la aplicación del número 2.2 e), la Resolución de este Centro Directivo de 20 de octubre de 1993 estableció que sólo era aplicable cuando se hiciera una rectificación de la descripción por error en el título inicial, y no por acuerdo de las partes, supuesto de hecho que no da en este caso. Y como señala la Resolución de esta Dirección General de 10 de junio de 2013, al tratar de la alteración de descripción por el cambio de número de policía de una finca, no procede minutar por ese concepto.

En el caso que nos ocupa, la finca procede de concentración parcelaria, inscrita en el registro en el año 2009; de su descripción no resulta alteración ni

de superficie ni de linderos, supuestos recogidos en la citada Resolución de 8 de marzo de 2011, sino un cambio en el número de polígono y parcela, cambio que se acredita por la certificación de catastro que se incorpora en la inscripción, incluyendo la referencia catastral. El artículo 38 y siguientes del Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, establece la obligatoriedad de incluir la referencia catastral, junto con el polígono y parcela de la finca, en la documentación relativa a la finca, siendo tales datos necesarios para la identificación de la finca.

Como tales datos no constaban en el Registro, y se incorporan ahora, hay una alteración de descripción de la finca, que es minutable con arreglo al número 2.1 del arancel.

Por lo tanto, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Geobase.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.- Es lo que se denomina en la Minuta «Nota Marginal certificación». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel (también arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

2. Información.–Es lo que se denomina en la Minuta «Otras certificaciones». La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

No resultando que se haya solicitado expresamente, no procede la minutación de tal concepto, como reconoció el propio Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores que estimó parcialmente el recurso en este punto.

Tercero. Nota simple de información continuada.

En cuanto al concepto «Nota información notaría», hace referencia a la nota simple de información continuada. Pues bien, la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la Instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del Anexo II), que las

operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1 f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.f)- sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax. De igual modo lo ha hecho en la Resolución de 4 de octubre de 2012. Y esto mismo es lo que recoge el Acuerdo del Colegio de Registradores ahora objeto de apelación.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del Anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de

aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –arts. 6 *d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Por lo tanto, en este punto debe desestimarse el presente recurso.

Cuarto. Nota simple informativa.

En relación con la extensión y minutación de la nota simple informativa, cabe tener en cuenta que el actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título».

La Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado sobre esta cuestión en varias ocasiones, así en Resolución de 7 de marzo de 2011 afirma «señalar en cuanto a la expedición y cobro de nota simple informativa simultánea a la inscripción, que según reiteradas Resoluciones de esta Dirección General (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002) dicha expedición es obligación legal del Registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que impone esta obligación con independencia de si ha habido o no petición del interesado en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca; y desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa.»

En el presente caso la actuación del Registrador ha sido correcta, ya que se ha producido un cambio en el historial registral de la finca relativo a las cargas como consecuencia de la transmisión de la finca junto con la alteración de la descripción.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de septiembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 272 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1, por importe de 626,50 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Rafael Calvo González-Vallinas, Registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 1 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estruc-

tura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 1, por correo certificado, constando su recepción con fecha 9 de enero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 15 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 15 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Osuna.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de septiembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borra-

dor número 2013/A2 887, girada por el Registro de la Propiedad de Osuna, por importe de 88,36 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María del Rosario Echeverría Echeverría, Registradora de la Propiedad de Osuna, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de septiembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 19 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Osuna, por correo certificado, constando su recepción con fecha 8 de enero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 5 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 5 de julio de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de julio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Segovia núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de agosto de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de septiembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 1998, girada por el Registro de la Propiedad de Segovia núm. 3, por importe de 105,08 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de los Ángeles Echave-Sustaeta y de la Torre, Registradora de la Propiedad de Segovia núm. 3 y Mercantil y Bienes Muebles de Segovia, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de septiembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 2 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixa-

bank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Segovia núm. 3, por correo certificado, constando su recepción con fecha 2 de enero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla». No resulta de las fotocopias incorporadas el título de adquisición, no habiéndose alegado nada en el expediente.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 17 de junio de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Municipal de burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 17 de junio de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y,

por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S. A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el

Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lleida núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de agosto de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de agosto de 2013, doña....., impugna la minuta número 1662/2013 girada por el Registro de la Propiedad de Lleida núm. 2, por importe de 514,89 euros.

En dicho escrito manifiesta que se impugnan los conceptos de subrogación de hipoteca, y subsidiariamente, si hubiera tal, considera que debería haberse tenido en cuenta la Instrucción de 31 de mayo de 2012 y el Real Decreto-ley 18/2012.

Se funda la petición en el propio documento presentado, un convenio regulador aprobado por la sentencia de divorcio por el que se extingue el condominio y se le adjudica el pleno dominio de dos fincas registrales, del que no se deriva tal subrogación, dado que su exmarido y ella siguen respondiendo solidariamente del cumplimiento de la obligación y no ha comparecido la entidad acreedora consintiendo tal subrogación.

II

Doña María Eugenia Rubies Farre, Registradora accidental del Registro de la Propiedad de Lleida núm. 2, emite el correspondiente informe de fecha 19 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en fecha 23 de agosto de 2013.

En dicho informe la Registradora manifiesta que respecto al concepto de subrogación pasiva, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado, que en la adquisición de finca hipotecada asumiendo el comprador el débito garantizado y a la que no concurre el acreedor para prestar su consentimiento, además del cambio de titularidad de la finca hay un segundo concepto minutable (conforme al número 2.2 inciso primero del Arancel), pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito. Modificación que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria, ya que el acreedor ve incrementadas las vías para realizar su derecho en el caso de falta de pago de la deuda garantizada.

En cuanto a la base está constituida por el importe total de la responsabilidad hipotecaria que recae sobre la finca. El número de arancel aplicable es el 2.2 que conlleva una reducción del 25 %. Ello es así porque el valor de la hipoteca viene definido por el importe de la suma de las responsabilidades a que por todos los conceptos, se extiende la garantía. Es así, porque lo que se inscribe en el Registro no es el contrato de préstamo, sino el derecho real de garantía que asegura el cumplimiento de una obligación principal; y si bien la hipoteca es un derecho accesorio de ésta, no puede confundirse la obligación garantizada

«préstamo» con la garantía establecida «hipoteca», ni por tanto, identificar el importe de la obligación principal con el importe de la garantía. El negocio jurídico de subrogación de hipoteca afecta a la hipoteca en su integridad. Es por ello, que la base del mismo es la total responsabilidad hipotecaria.

En cuanto a la pretensión de tomar como base la mitad del 60 % del capital pendiente de amortización, de conformidad con los establecido por el Real Decreto-ley 18/2012 y la Instrucción de 31 de mayo de 2012, reitera la Registradora lo expuesto anteriormente en cuanto a que la base lo constituye la totalidad de la responsabilidad hipotecaria, no siendo de aplicación la reducción de esta base al 60 % a que se refiere la Ley 18/2012, ya que tanto esta ley, como la 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios en la que tiene su origen, se refieren a una subrogación en la posición de acreedor, a diferencia del caso presente en que la subrogación lo es en la de deudor hipotecario, lo cual supone una asunción de la deuda por parte del adquirente. Tanto la Ley 2/1994 como la 18/2012, se refieren únicamente a la subrogación subjetiva activa, es decir, cuando se opera un cambio en el acreedor y además, no un acreedor cualquiera sino sólo las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo.

En la minuta impugnada se ha aplicado el arancel 2.1 con la reducción del 5 % al importe total de la responsabilidad hipotecaria, a la que discrecionalmente se ha aplicado una reducción del 50 %. Sin embargo, calculados correctamente los honorarios según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, debería haberse minutado al 2.2 y con la reducción del 5 %, si bien, dada la prohibición de la *reformatio in peius* procede mantener el importe que figura en la minuta impugnada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a doña....., por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de septiembre de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la resolución se hubiera recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013, reiterando la argumentación manifestada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Lleida núm. 2, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de enero de 2014, don Jesús Nicolás Juez Álvarez, Registrador de la Propiedad de Lleida núm. 2, manifiesta que se ratifica y reitera todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por la recurrente ante el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 18/2012; Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de noviembre de 1985, 23 de diciembre de 1986, 12 de enero de 1987, 13 de noviembre de 1996, 6 de mayo de 1997, 29 de julio de 1999, 26 de diciembre de 2002, 7 de mayo de 2002, 14 de julio de 2003, 2 de agosto de 2012, 6, 10 y 13 de septiembre de 2013.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si procede minutar por el concepto de subrogación pasiva en un supuesto de inscripción de testimonio de sentencia de divorcio.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Subrogación de hipoteca.

El concepto técnico y arancelario de la subrogación de hipoteca ha sido reiteradamente abordado por la Dirección General de los Recursos y del Notariado, siendo en síntesis su doctrina la siguiente:

– Dicho concepto es minutable independientemente, dado el indudable alcance real que tiene el cambio de deudor en el crédito hipotecario.

– Dicha modificación se pone de manifiesto, sobre todo, en el momento de la ejecución, pues el acreedor puede beneficiarse de ella al ver incrementadas las vías para realizar su derecho en caso de falta de pago de la deuda garantizada y, así, podría ejercitar la acción real contra los bienes hipotecados, la acción personal contra el vendedor y la acción real contra el comprador que, tras su declaración de asumir la deuda, no podrá oponerse a ella por la doctrina de los actos propios (además de los establecido en el artículo 118, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria).

– El concepto se minutará sobre el importe total de la responsabilidad hipotecaria de la finca (principal, intereses y costas), con la reducción al 75 % prevista para los préstamos hipotecarios. Por cuanto que el valor de la hipoteca viene definido con el importe de la suma de las responsabilidades a que por todos los conceptos, se extiende la garantía. Ello es así porque lo que se inscribe en el Registro no es el contrato de préstamo, sino el derecho real de garantía que asegura el cumplimiento de una obligación principal; y si bien la hipoteca es un derecho accesorio de ésta, no puede confundirse obligación garantizada –préstamo–, con la garantía establecida –hipoteca–, ni, por tanto, identificar el importe de la obligación principal con el importe de la garantía.

– El negocio jurídico de subrogación de hipoteca afecta a la hipoteca en su integridad. Esta es la razón por la que la base del mismo es la total responsabilidad hipotecaria y no el importe de la cantidad pendiente de amortizar. Lo que se inscribe en el Registro, no es la subrogación en el préstamo, sino en el derecho real de hipoteca, distinguiéndose el ámbito del préstamo propio del derecho de obligaciones, de la hipoteca, como derecho real.

El objeto del presente recurso es la minutación de la subrogación que se realiza como consecuencia de un convenio regulador aprobado en una sentencia de divorcio; este tema ya fue resuelto en la Resolución de esta Dirección General de 7 de mayo de 2002, que reiteró la Resolución de 10 de septiembre de 2013, en los siguientes términos: «En dicho convenio se le atribuye a la esposa como pasivo, el préstamo garantizado con los bienes que le son adjudicados, y el hecho de que no preste su consentimiento el acreedor, no constituye un obstáculo para su minutación, puesto que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que además del cambio de titularidad de la finca, hay un segundo concepto minutable, pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito. Modifica-

ción que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria, ya que el acreedor ve incrementadas las vías para realizar su derecho en el caso de falta de pago de la deuda garantizada y, así, podría ejercitar la acción real contra los bienes hipotecados».

De lo anteriormente expuesto resulta que ha sido correcta la actuación del registrador en este punto.

Tercero. Aplicación de la reducción recogida en la Instrucción de 31 de mayo de 2012.

Admitida la existencia de un hecho minutable como es la subrogación de hipoteca por efecto del convenio de adjudicación de bienes en un proceso de divorcio, la segunda cuestión recurrida en este expediente es la aplicación de la reducción que reconoce la Instrucción de 31 de mayo de 2012. De la exposición de motivos de la citada Instrucción resulta que su aplicación es exclusiva de las transmisiones de activos financieros que las entidades a que se refiere la Instrucción pueden realizar en el ámbito de las operaciones de reordenación bancaria. Por este motivo no cabe aplicar la reducción solicitada por la recurrente en su recurso, máxime cuando se trata de una subrogación pasiva o de cambio de deudor, y a las que se refiere la Instrucción son supuestos de subrogación activa o de cambio de acreedor.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... y doña....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el día 21 de octubre de 2013, don..... y doña....., impugna la minuta número 2254 girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2, por importe de 244,30 euros.

En dicho escrito manifiesta que se impugnan los conceptos referentes al número 2 del arancel correspondientes a cuantía de la inscripción de la compra de garaje y al concepto separación de garaje. No se entiende y se solicita que se aclare el hecho de que por efectuar una sola inscripción se minuten tres conceptos de cuantía. No queda debidamente aclarado el concepto separación de garaje que podría corresponder a la entidad bancaria vendedora pero en ningún caso a la parte compradora que adquiere con arreglo a la ley.

Presentan, como documentación, una minuta igual a la que se impugna emitida por la misma Registradora.

II

Doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, emite el correspondiente informe de fecha 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en la misma fecha.

En dicho informe la Registradora manifiesta que la minuta impugnada se refiere a la inscripción de una venta en la que los recurrentes compran en pro indiviso y por mitad, para una comunidad de bienes, una participación indivisa de 1/151 ava parte de finca, que se concreta en la plaza de aparcamiento 45 de la finca 38.603. En esa inscripción se abre folio independiente a dicha participación, y se inscribe a nombre de los recurrentes la subfinca 74 de la finca 38.603.

Se minuta la compra al 2.1 de Arancel tanto de don..... como de doña....., ya que compran en pro indiviso, y se toma por base el valor declarado de la finca, 70.000 euros, que se divide por mitad entre los adquirentes, estando casados en régimen de separación de bienes, siendo indiferente que adquieran para una comunidad de bienes, porque las comunidades de bienes carecen de personalidad jurídica, por ello, no accede la inscripción a su favor en el registro, sino a favor de los cónyuges.

Se minuta por el 2.2 del Arancel la separación de la participación indivisa y por el valor declarado de 70.000 euros, con arreglo al artículo 68 del Reglamento Hipotecario.

Y respecto a la minuta que presentan como documento complementario, la Registradora manifiesta que se trata de la minuta de la compra por doña María Dolores de una participación que ya tenía abierto el folio independiente y que la adquirió para si el cien por cien de la misma con carácter privativo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a los recurrentes, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de noviembre de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 13 de noviembre de 2013 tuvo entrada en el Colegio el escrito de alegaciones del recurrente en que manifestó que no estaba de acuerdo con la aplicación del Arancel 2.1 por mitad y pro indiviso porque es incompatible con la retención que en la minuta se hace a la Comunidad de bienes, y que en cuanto a la aplicación del Arancel 2.2 *a)* manifiesta el recurrente que no tiene sentido minutar por cuota en la aplicación del Arancel 2.1 y por finca en el 2.2 *a)*, por los siguientes motivos:

– El carácter rogado de la inscripción.
– Se transmite una cuota indivisa de plaza de garaje, sin superficie ni linderos.
– La aplicación discrecional del artículo 68 del Reglamento Hipotecario.
– El cobro de cualquier pase de folio si se acepta el argumento de la registradora.
– Es una inscripción de cuota, no de finca, que sigue siendo la misma.
– El arancel 2.2 *a)* es aplicable a segregación, y en este caso no hay tal.
– La interpretación restrictiva de las normas arancelarias.
– La determinación de los conceptos del arancel debe hacerse con arreglo a las normas sustantivas y fiscales.
– La escritura es de venta, tributa por transmisiones patrimoniales onerosas, y no por acto jurídico documentado, que es lo que correspondería si hay una segregación.
– Si se segrega la plaza ahora, se pagaría dos veces.
– Las alegaciones de la Registradora en la otra minuta presentada del año 2011.
– Si efectivamente se ha realizado tal modificación hipotecaria, sería de cargo de la parte vendedora, no de la compradora, porque los gastos de escritura se pactaron con arreglo a ley.

IV

Por Resolución de 26 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... y doña....., interpusieron recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de diciembre de 2013, reiterando la argumentación manifestada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a, doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de enero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones y manifiesta que queda suficientemente acreditado que la minuta es totalmente ajustada a derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1992, 27 de octubre de 1993, 25 de marzo de 1997, 27 de marzo de 2000, 8 de marzo de 2002, 11 de septiembre de 2002, 3 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2007 y 24 de marzo de 2008.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar la correcta minutación derivada de la adquisición de una plaza de garaje en proindiviso así como la procedencia o no de minutar por la apertura de folio independiente.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Adquisición a favor de los cónyuges casados en separación de bienes para una comunidad de bienes.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso consiste en determinar cómo debe minutar la inscripción de la adquisición de una vivienda a favor de dos cónyuges casados en régimen de separación de bienes, los cuales adquieren por mitad y pro indiviso, haciendo constar en la escritura que lo adquieren para una comunidad de bienes. Así, la regla segunda del anexo II del Arancel establece que «para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de pro indiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber».

«En las adquisiciones efectuadas por personas casadas en régimen de gananciales o cualquier otro de comunidad matrimonial, se tomará como base el valor total de la finca o derecho adquirido».

El artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel». Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala en Resolución 12 de noviembre de 1992 que «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a lo que se inscribe».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, ya ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones, entre otras, de 27 de octubre de 1993 o 25 de octubre de 2007, que disponen que debe partirse ante todo de lo que se inscribe en el Registro, que en el caso objeto de este recurso no es sino un derecho de dominio por mitades indivisas, consecuencia de la manera concreta de adquirir de los titulares registrales (art. 90 Reglamento Hipotecario «los bienes adquiridos por ambos cónyuges sujetos a cualquier régimen de separación, se inscribirán a nombre de uno y otro, en la proporción indivisa en que adquieran».

Por tanto, dicha inscripción debe minutarse, conforme al párrafo 1 de la norma segunda del anexo II del Arancel, distribuyendo el valor total de la finca o derecho objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que corresponden, sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos del 1 % del valor de la finca.

Al recoger la Registradora en el acta de inscripción que la adquisición se hace a favor de los cónyuges por mitades y pro indiviso, y no a favor de la comunidad de bienes que integran los cónyuges adquirentes, es correcta la minutación de la Registradora. Por otro lado, no podría inscribirse a favor de «la comunidad de bienes» al carecer ésta de personalidad jurídica, (arts. 392 y siguientes del Código Civil).

Tercero. Apertura de folio a cuota de plaza de garaje: concepto minutable.

En cuanto a esta cuestión, el artículo 68 del Reglamento Hipotecario establece: «La inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, podrá practicarse en folio independiente, que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota».

El problema radica en considerar si se trata de un asiento que ha de practicar el Registrador por imperativo legal y que tiene su correspondiente reflejo arancelario, o si se trata de una mera tramitación interna, que dado el carácter rogado que señala el interesado en su escrito de alegaciones, debe realizarse por orden del titular registral.

La Resolución de esta Dirección General de 9 de febrero de 1995, consideraba correcta y necesaria la apertura de folio independiente, por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y debe entenderse superior el interés de la claridad registral.

Y la Resolución de 29 de diciembre de 1998 señala que, con carácter general, el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su Arancel.

Y el artículo 591 del mismo Reglamento establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca; por ello, el devengo de honorarios conforme al Arancel, resulta precisamente, de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no constitutivo o no de la inscripción.

Por otra parte, la norma octava punto uno del anexo II del Arancel señala que los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho.

En atención a todo lo anterior debe estimarse correcta la actuación del Registrador al abrir folio independiente, minutar esta operación y exigir su importe al interesado.

No obstante lo señalado, en la minuta se observa un defecto de carácter formal, al aplicar el número 2.2.*a)* del Arancel (concepto segregación); cuando lo correcto en este caso sería haber aplicado el número 2.2.*b)*. En las primeras inscripciones de cada propiedad separada en propiedad horizontal u otros bienes de comunidad, pero dado que ambos números tienen la misma reducción al 70 por 100 no supone una variación en el importe de los honorarios; y sin perjuicio del derecho que le asiste al recurrente de solicitar una nueva minuta en que se corrija este defecto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... y doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de noviembre de 2013, sin perjuicio de que los recurrentes reclamen la corrección del indicado defecto formal de la minuta.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (20.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por doña..... contra la minuta número FM 2385/2013, expedida por el Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2013, doña....., presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta número FM 2385/2013, expedida por el Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo.

En dicho escrito expone que el Registrador ha minutado varios conceptos de renuncia y la escritura es de aceptación de la herencia. En la factura se está duplicando los aranceles facturados así como cobrando importes que no proceden, por lo que solicita se revise los aranceles aplicados por el Registro de la Propiedad.

II

Con fecha 2 de enero de 2014, fecha de registro de salida de 9 de enero, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Gernika-Lumo y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó a la recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo.

III

Mediante escrito de 21 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014, el Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo, don Germán Barbier Gaminde, solicita que se le remita de nuevo la documentación del recurso por haberla recibido de manera incompleta. Dicha documentación se le remite con fecha 15 de abril de 2014.

Mediante escrito de 5 de mayo de 2014, el Registrador emite su informe y manifiesta que considera correcta la minutación efectuada.

IV

El día 24 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 14 de enero de 2014 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustan-

tivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se cuestiona la procedencia o no del concepto «renuncia herencia», cuestión sustantiva o de concepto. Además, la minuta reúne todos los requisitos formales exigidos por la normativa, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, inadmitirse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resolu-

ciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Segundo. Minuta FM 2385/2013.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del Arancel con relación a un supuesto de aceptación de herencia, en concreto se cuestiona la procedencia o no del concepto «renuncia herencia».

La minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998. En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del Arancel.

En el recurso lo que se plantea es una cuestión sustantiva o de concepto.

Por todo ello, cabe afirmar que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto y no de carácter material o aritmético, es aplicable el plazo general de quince días hábiles desde la notificación o la entrega de la minuta que recoge la norma sexta del anexo II del Arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por la recurrente el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por doña..... contra la minuta expedida por el Registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (21.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 417 girada por el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 1, por importe de 2.691,82 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Antonio Hernández-Gil Mancha, Registrador de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 1, remitió el preceptivo informe de 14 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Antonio Hernández-Gil Mancha, Registrador de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de enero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de mayo de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Seis fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de compra. Son locales y plazas de garaje. Las inscripciones son de fecha 8 de septiembre de 2006.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y otras seis fincas aparecían previamente inscritas a favor de la entidad «Caja de Saldañuela Industrial, S.L.» por título de compraventa, en virtud de inscripciones de fecha 1 de julio de 2010.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

– «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» y «Saldañuela Industrial, S.L.U.» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», que adquirió las fincas por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Octavo. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Saldañuela Industrial, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

– La entidad que adquirió los bienes por compraventa –«Saldañuela Industrial, S.L.»– no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Saldañuela Industrial, S.L.U.» son absorbidas por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios.

Duodécimo. Conclusión.

1. El primer supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Al haberse practicado una sola inscripción, a la primera de las absorciones le es aplicable la bonificación del 50 % establecida en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, con la reducción del 5 %. La segunda inscripción se minuta aplicando el número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %.

Y, en su caso, con las bonificaciones que se aplicarían a las viviendas, cuando sean éstas el objeto de inscripción.

Por fin, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (22.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 2355, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm.1, por importe de 303,62 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María Martínez Santiago, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (Vide artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre

saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de enero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca –la registral 55.316– aparecía inscrita a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.», por título de adjudicación.

Y otra finca –la registral 48.038– aparecía inscrita a favor de la entidad «Saldañuela Industrial, S.L.U.», por título de compra.

Se practica en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el número 2.1 del Arancel de los Registradores; y la primera fusión, según indica la minuta «611 RH», lo que equivale a una bonificación del 50 %. Sólo aplica la reducción del 5 % en la última fusión; pero no en la primera.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», entre otras razones, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores desestimó el recurso.

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

1. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», ni « Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.».

2. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

En el caso del a finca 48.038, los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», los adquirió por título de compra.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas unas fincas a favor de una sociedad que no es entidad financiera, por título de división horizontal, al practicar una

sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades financieras, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50 % de los que corresponderían conforme al número 2.1 del Arancel.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Además procede la reducción de un 5 %, conforme al Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y ello tanto respecto de la transmisión previa como respecto de la inscripción final a favor de la entidad «Buildingcenter, S.A.».

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, únicamente en cuanto al deber de aplicar la rebaja del 5 % a la primera de las fusiones, por los fundamentos de derecho expresados el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (23.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Carmona.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura

número 2013/A 1249, girada por el Registro de la Propiedad de Carmona, por importe de 332,92 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Ridruejo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Carmona, remitió el preceptivo informe de 7 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Carmona, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de enero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En todo caso, se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal

a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos

establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo –aunque de las inscripciones 25.ª y 26.ª no resuelta expresamente, pero es semejante a otros recursos resueltos) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (24.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de octubre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 3708, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 8, por importe de 102,97 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 8, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 8, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Banca Cívica, S.A., por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 4 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 7 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo

segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en

ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordina-

rias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (25.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 10.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 6826, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 10, por importe de 884,56 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 10, remitió el preceptivo informe de 14 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de Caixabank, se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre

saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 10, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de enero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de mayo de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Málaga núm. 10 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Otra finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla».

Y dos fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación o dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En cuanto a las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica», resulta operación previa, únicamente, la segunda de las enumeradas.

En todo caso, se practica una única inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En el caso de la finca inscrita a favor de «Banca Cívica, S. A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (26.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Montoro.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 413, girada por el Registro de la Propiedad de Montoro, por importe de 739,28 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Jesús Julián Urbano Sotomayor, Registrador de la Propiedad de Montoro, remitió el preceptivo informe de 22 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Montoro, por correo certificado, con

acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de febrero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El título de adquisición fue el de dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En todo caso, se practica una única inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En el caso de la finca inscrita a favor de «Banca Cívica, S. A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley».

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma».

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el Anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (27.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marchena.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de septiembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/M 1839, girada por el Registro de la Propiedad de Marchena, por importe de 215,37 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Marta Crespo Villegas, Registradora de la Propiedad de Marchena, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de noviembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Marta Crespo Villegas, Registradora de la Propiedad de Marchena, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014, la Registradora manifiesta que ratifica las alegaciones presentadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VIII

Con fecha 1 de abril de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Marchena certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Cajasol» según resulta del texto de la inscripción posterior, en las que se dice «hoy Banca Cívica».

No consta el título de adquisición, aún después de haber requerido a la Registradora que aportase al expediente «certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiera la minuta», no se ha alegado ni demostrado nada en contra de que la adquisición originaria lo fuera por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 12 de agosto de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.», por sí o como sucesora de «Cajasol», aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 14 de agosto de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Cajasol», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por la Registradora, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (28.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por don..... contra la factura número 95, Serie A de 29 de noviembre de 2013, expedida por el Registro de la Propiedad de Ocaña.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de enero de 2014, presentado el día 7 de enero de 2014 en la Oficina de Correos y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de enero de 2014, don....., presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta número 95 de la Serie A, expedida por el Registro de la Propiedad de Ocaña.

En dicho escrito expone que en la factura no se aplica la reducción de aranceles establecida para las explotaciones prioritarias y sin embargo, se minuta el arancel 3.2.27 (nota prioritario).

II

Con fecha 22 de enero de 2014, fecha de registro de salida de 28 de enero, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Ocaña y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Ocaña.

III

Mediante escrito de 5 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014, el Registrador de la Propiedad de Ocaña, don Carlos Medina Font, manifiesta que los dos primeros conceptos, presentación y presentación de edicto, se han cobrado correctamente conforme al número uno del arancel.

En cuanto a las fincas, si bien el Real Decreto de 5 de diciembre de 1996, por el que se reducen los honorarios de los registradores de la propiedad establece en su artículo segundo una reducción del 30 % en los honorarios regulados en el apartado 1, número 2 del arancel, el propio arancel registral en su redacción dada en la disposición adicional 2.ª de la Ley 8/2012 establece que «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá ser inferior a 24,0400484 euros», por lo que siendo todas las fincas de valor inferior a seis mil euros, se ha aplicado dicho mínimo igual que la inmatriculación artículo 611 del Reglamento Hipotecario, y por lo mismo la mitad de dicho mínimo conforme al 3.1 en la inscripción del edicto.

El Registrador señala que el resto de los conceptos se han cobrado correctamente salvo las notas de explotación prioritaria que se ha aplicado indebidamente el 3.2 del arancel cuando debía haberse aplicado el 3.1 como nota marginal que implica adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, lo que ha beneficiado al propio recurrente.

IV

El día 11 de febrero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 30 de enero de 2014 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se solicita que se aplique la reducción de aranceles establecidos para las explotaciones prioritarias, cuestión sustantiva o de concepto. Además la minuta reúne todos los requisitos formales, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, inadmitirse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero

de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Segundo. Minuta 95 de la Serie A.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del arancel, en concreto se solicita que se aplique la reducción de aranceles establecidos para las explotaciones prioritarias. Por lo tanto, se trata de una cuestión sustantiva o de concepto.

La minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998. En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del arancel.

Por todo ello, cabe afirmar que al discutirse cuestiones sustantivas o de concepto y no de carácter material o aritmético, es aplicable el plazo general

de quince días hábiles desde la notificación o la entrega de la minuta que recoge la norma sexta del anexo II del arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por don..... contra la minuta expedida por el Registrador de la Propiedad de Ocaña.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (29.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por «Mantenimiento y Construcciones Amores, S.L.» contra la factura número 664, Serie A de 1 de marzo de 2012, expedida por el Registro de la Propiedad de Ocaña.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de enero de 2014, presentado el día 9 de enero de 2014 en la Oficina de Correos y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014, «Mantenimiento y Construcciones Amores, S.L.», presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta número 664 de la Serie A, expedida por el Registro de la Propiedad de Ocaña.

En dicho escrito expone que en la factura no se aplica la reducción de aranceles establecida para las viviendas de protección oficial.

II

Con fecha 22 de enero de 2014, fecha de registro de salida de 28 de enero, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Ocaña y al Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Ocaña.

III

Mediante escrito de 5 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014, el Registrador de la Propiedad de Ocaña, don Carlos Medina Font, manifiesta que no procede la admisión del recurso porque presentada la escritura de fecha 17 de enero de 2012 con fecha 19 de enero de 2012, fue despachada el día 21 de febrero de 2012 y abonada el día uno de marzo de 2012.

Por lo tanto, ha transcurrido en exceso el plazo de un año que, como límite para la interposición del recurso, regula el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

IV

El día 11 de febrero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 30 de enero de 2014 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se solicita que se aplique la reducción de aranceles establecidos para las viviendas de protección oficial, cuestión sustantiva o de concepto. Además la minuta reúne todos los requisitos formales, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, inadmitirse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que

se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Segundo. Minuta 664 de la Serie A.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del arancel, en concreto se solicita que se aplique la reducción de aranceles establecidos para las viviendas de protección oficial. Por lo tanto, se trata de una cuestión sustantiva o de concepto. Además, la minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998.

En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente y el Registrador, el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo de un año del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario que, por otra parte y según los datos que obran en el expediente, también ha sido sobrepasado ya que la factura es de fecha 1 de marzo de 2012 y fue abonada en esa misma fecha según consta en el expediente y el recurso de revisión se presentó con fecha 9 de enero de 2014 en la Oficina de Correos.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por «Mantenimiento y Construcciones Amores, S.L.» contra la minuta expedida por el Registrador de la Propiedad de Ocaña.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado. Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 2 de julio de 2014 (30.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por «Mantenimiento y Construcciones Amores, S.L.» contra la factura número 1925, Serie A de 3 de julio de 2012, expedida por el Registro de la Propiedad de Ocaña.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de enero de 2014, presentado el día 9 de enero de 2014 en la Oficina de Correos y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014, «Mantenimiento y Construcciones Amores, S.L.», presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta número 1925 de la Serie A, expedida por el Registro de la Propiedad de Ocaña.

En dicho escrito expone que en la factura no se aplica la reducción de aranceles establecida para las viviendas de protección oficial y a las escrituras de subsanación dentro de los tres meses anteriores.

II

Con fecha 22 de enero de 2014, fecha de registro de salida de 28 de enero, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Ocaña y al Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Ocaña.

III

Mediante escrito de 5 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014, el Registrador de la Propiedad de Ocaña, don Carlos Medina Font, manifiesta que no procede la admisión del recurso porque presentada la escritura de fecha 17 de enero de 2012 con fecha 21 de junio de 2012, fue despachada el día 27 de junio de 2012 y abonada el día 3 de julio de 2012.

Por lo tanto, ha transcurrido en exceso el plazo de un año que, como límite para la interposición del recurso, regula el artículo 619 del Reglamento Hipotecario.

IV

El día 11 de febrero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 30 de enero de 2014 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se solicita que se aplique la reducción de aranceles establecidos para las viviendas de protección oficial y a las escrituras de subsanación minutadas dentro de los tres meses anteriores, cuestión sustantiva o de concepto. Además la minuta reúne todos los requisitos formales, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, inadmitirse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General

de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2013.

Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Segundo. Minuta 1925 de la Serie A.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del arancel, en concreto se solicita que se aplique la reducción de aranceles establecidos para las viviendas de protección oficial. Por lo tanto, se trata de una cuestión sustantiva o de concepto. Además, la minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998.

En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente y el Registrador, el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo de un año del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario que, por otra parte y según los datos que obran en el expediente, también ha sido sobrepasado ya que la factura es de fecha 3 de julio de 2012 y fue abonada en esa misma fecha según consta en el expediente y el recurso de revisión se presentó con fecha 9 de enero de 2014 en la Oficina de Correos.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por «Mantenimiento y Construcciones Amores, S.L.» contra la minuta expedida por el Registrador de la Propiedad de Ocaña.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de julio de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de julio de 2013, don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna factura número 503 de la serie B, girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 15,03 €.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determina-

ción y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución definitiva en vía administrativa de la Sección 3.ª R. 582/2012-8.3 y 12/2012-2.2 que incorpora y asume los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de julio de 2013.

En dicho informe el Registrador señala que, como cuestión previa, hay que tener en cuenta la Resolución del recurso extraordinario de revisión, tramitado como reposición en que la Dirección General de los Registros y del Notariado establece un cambio de criterio respecto a los honorarios derivados de la emisión de información respecto a esta misma cuestión. Dicha Resolución ha sido impugnada en plazo, con petición de suspensión. El Registrador entiende que la resolución del presente recurso debe posponerse a la resolución del recurso presentado.

No obstante, realiza las siguientes alegaciones:

Para el inicio del procedimiento de apremio es necesario dictar la providencia de apremio en cuyo procedimiento se encuentra regulado las costas de información de las notas simples, es decir el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Por tanto, la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además de apremio.

Por tanto, la actuación en este sentido del Registro ha sido correcta, puesto que las notas solicitadas por el señor recaudador no se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributario, así no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 12 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 16 de agosto de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación, superada por recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que marcan un cambio de criterio respecto a esta cuestión y sin necesidad de la suspensión alegada por el Registrador, pues el cambio de doctrina se produce a la vista del pronunciamiento de los Tribunales, en particular la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, cuyas directrices también orientan la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 7 de mayo de 2013.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

El recurrente manifiesta que ha indagado en las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no ha encontrado doctrina que avale las minutas giradas por el Registrador, salvo la emanada de actuaciones que obvian las facultades legales otorgadas por el artículo 162 de la Ley General Tributaria a los órganos recaudadores de la Administración, derogando por tanto de forma singular lo preceptuado en el número 2 del párrafo primero de artículo 114 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la Resolución colegial desestima su recurso por falta de identificación del procedimiento recaudatorio que motiva la solicitud de las notas simples y por no acreditarse que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación.

Sobre este particular señala que tiene acreditada su condición de órgano directo recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso y que no ejerce las funciones por delegación, según numerosos antecedentes de acciones administrativas con el Registro de la Propiedad de Tomelloso. No obstante, adjunta certificado del desempeño del puesto de trabajo de Jefe del Departamento de Recaudación.

El recurrente indica que si la solicitud al Registro, a juicio del Registrador, no reunía los requisitos que ahora exige la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución que se recurre, debería haber requerido la subsanación de defectos o el acompañamiento de los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de la petición, y no proceder a minutar en contra de lo dispuesto por la reglamentación vigente.

A mayor abundamiento, precisa que la resolución que se recurre extrae conclusiones desestimatorias de forma genérica, sin motivar jurídicamente, creando indefensión y sin traer relación con el procedimiento de que traen causa. Cambiando su propio criterio de interpretación de resoluciones anteriores y entrando a resolver cuestiones ajenas al ámbito propio del recurso de honorarios que, en todo caso, se deben resolver por otros cauces. El recurrente adjunta copia de la Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como ejemplo acreditativo del cambio de criterio efectuado.

A juicio del recurrente, la resolución que ahora se recurre resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Y también resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según Resoluciones de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010, que vienen a señalar: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la misma ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Y cita los artículos 71.1 y 54.1 c) de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre subsanación y mejora de la solicitud y sobre la motivación de los actos administrativos, respectivamente.

Por ello, solicita se resuelva a favor de la improcedencia de la minuta número 503 girada por el Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además no es de apremio ya que requiere que se haya expedido la providencia de apremio.

El Registrador señala que la actuación del Registro ha sido correcta puesto que las notas solicitadas se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributaria, no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir, antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Continúa su argumentación e indica que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas por el Recaudador del Ayuntamiento se refieren a fundamentos de derecho diferentes de los aquí señalados. Asimismo, hay que entender la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que hace referencia a la distinción entre actuaciones profesionales y colaboración con los Servicios de Inspección. Rectamente dicha Sentencia, aplicable en todo caso *inter partes,* viene a mantener lo alegado aquí por el recurrente, en estricta aplicación del principio de legalidad, que son gratuitas las notas expedidas en un procedimiento de apremio, como aclara el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, que desarrolla el artículo 162 de la Ley General Tributaria, pero no lo establece para el periodo ejecutivo.

En consecuencia, el Registrador informa que debe ser desestimado el recurso de apelación ya que la solicitud de información se realiza dentro de un procedimiento recaudatorio, no de inspección y por tanto deben considerarse costas del procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre de 2013 y 2 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias

competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.b del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –sic., en realidad es 94.1– de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí estableci-

dos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley.". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio)*.»

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de julio de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de julio de 2013, don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna facturas números 448 y 463 de la serie B, giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 201,34€ y 102,17 €, respectivamente.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución definitiva en vía administrativa de la Sección 3.ª R. 582/2012-8.3 y 12/2012-2.2 que incorpora y asume los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de 11 de julio de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de julio de 2013.

En dicho informe el Registrador señala que, como cuestión previa, hay que tener en cuenta la Resolución del recurso extraordinario de revisión, tramitado como reposición en que la Dirección General de los Registros y del Notariado establece un cambio de criterio respecto a los honorarios derivados de la emisión de información respecto a esta misma cuestión. Dicha Resolución ha sido impugnada en plazo, con petición de suspensión. El Registrador entiende que la resolución del presente recurso debe posponerse a la resolución del recurso presentado.

No obstante, realiza las siguientes alegaciones:

Para el inicio del procedimiento de apremio es necesario dictar la providencia de apremio en cuyo procedimiento se encuentra regulado las costas de información de las notas simples, es decir el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Por tanto, la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además de apremio.

Por tanto, la actuación en este sentido del Registro ha sido correcta, puesto que las notas solicitadas por el señor recaudador no se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributario, así no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 22 de julio de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 24 de julio de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos

de recaudación, alegando una doctrina emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación, superada por recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que marcan un cambio de criterio respecto a esta cuestión y sin necesidad de la suspensión alegada por el Registrador, pues el cambio de doctrina se produce a la vista del pronunciamiento de los Tribunales, en particular la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, cuyas directrices también orientan la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 7 de mayo de 2013.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

El recurrente manifiesta que ha indagado en las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no ha encontrado doctrina que avale las minutas giradas por el Registrador, salvo la emanada de actuaciones que obvian las facultades legales otorgadas por el artículo 162 de la Ley General Tributaria a los órganos recaudadores de la Administración, derogando por tanto de forma singular lo preceptuado en el número 2 del párrafo primero de artículo 114 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la Resolución colegial desestima su recurso por falta de identificación del procedimiento recaudatorio que motiva la solicitud de las notas simples y por no acreditarse que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación.

Sobre este particular señala que tiene acreditada su condición de órgano directo recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso y que no ejerce las funciones por delegación, según numerosos antecedentes de acciones administrativas con el Registro de la Propiedad de Tomelloso. No obstante, adjunta certificado del desempeño del puesto de trabajo de Jefe del Departamento de Recaudación.

El recurrente indica que si la solicitud al Registro, a juicio del Registrador, no reunía los requisitos que ahora exige la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución que se recurre, debería haber requerido la subsanación de defectos o el acompaña-

miento de los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de la petición, y no proceder a minutar en contra de lo dispuesto por la reglamentación vigente.

A mayor abundamiento, precisa que la resolución que se recurre extrae conclusiones desestimatorias de forma genérica, sin motivar jurídicamente, creando indefensión y sin traer relación con el procedimiento de que traen causa. Cambiando su propio criterio de interpretación de resoluciones anteriores y entrando a resolver cuestiones ajenas al ámbito propio del recurso de honorarios que, en todo caso, se deben resolver por otros cauces. El recurrente adjunta copia de la Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como ejemplo acreditativo del cambio de criterio efectuado.

A juicio del recurrente, la resolución que ahora se recurre resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Y también resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según Resoluciones de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010, que vienen a señalar: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la misma ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Y cita los artículos 71.1 y 54.1 *c)* de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre subsanación y mejora de la solicitud y sobre la motivación de los actos administrativos, respectivamente.

Por ello, solicita se resuelva a favor de la improcedencia de las minutas números 448 y 463 giradas por el Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además no es de apremio ya que requiere que se haya expedido la providencia de apremio.

El Registrador señala que la actuación del Registro ha sido correcta puesto que las notas solicitadas se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributaria, no consta el

número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir, antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Continúa su argumentación e indica que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas por el Recaudador del Ayuntamiento se refieren a fundamentos de derecho diferentes de los aquí señalados. Asimismo, hay que entender la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que hace referencia a la distinción entre actuaciones profesionales y colaboración con los Servicios de Inspección. Rectamente dicha Sentencia, aplicable en todo caso *inter partes,* viene a mantener lo alegado aquí por el recurrente, en estricta aplicación del principio de legalidad, que son gratuitas las notas expedidas en un procedimiento de apremio, como aclara el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, que desarrolla el artículo 162 de la Ley General Tributaria, pero no lo establece para el periodo ejecutivo.

En consecuencia, el Registrador informa que debe ser desestimado el recurso de apelación ya que la solicitud de información se realiza dentro de un procedimiento recaudatorio, no de inspección y por tanto deben considerarse costas del procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre de 2013 y 2 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala

de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.b del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó ade-

cuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –sic., en realidad es 94.1- de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley.". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio)*».

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que

no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Cerámicas y Construcciones Roca, S.L.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de julio de 2013, doña....., en nombre y representación de «Cerámicas y Construcciones Roca, S.L.», impugna la minuta número 3293/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1, por importe de 11.538,08 euros.

En dicho escrito manifiesta que la minuta impugnada deriva de los honorarios de inscripción del préstamo hipotecario de la promoción de 154 viviendas de protección pública de precio básico. Para el cálculo de dichos honorarios no ha sido aplicada la bonificación del 50 % recogida en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. Concretamente, esta bonificación viene recogida en la Ley 41/1980, de 5 de julio, en su artículo 8.

Durante un tiempo, el Consejo General del Notariado, interpretaba que la reducción arancelaria no era aplicable a los préstamos hipotecarios, por no poderse considerar actos

necesarios para que las viviendas quedaran disponibles para su primera transmisión. Sin embargo, tras la entrada en vigor del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sí es aplicable dicha reducción arancelaria y no solo a las VPO, sino a todo tipo de vivienda calificada o declarada protegida. Cierto es que en el Real Decreto se habla de préstamos hipotecarios cualificados, debiendo aclarar que actualmente ya no existe dicho tipo de préstamos.

Una vez producida la transferencia de competencias sobre la vivienda a las Comunidades Autónomas, son éstas las que determinan el régimen jurídico de la vivienda protegida, separado de las distintas formas de financiación instrumentadas en los Planes de Vivienda. En este sentido, el Decreto 74/2009 por el que se aprueba el vigente Reglamento de Vivienda Protegida en la Comunidad de Madrid, no incluye en su articulado los préstamos hipotecarios con algún tipo de convenio con entidad financiera.

Por analogía, se puede analizar el criterio aplicable por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid para la aplicación de las exenciones recogidas en el artículo 451. B. 12 de la Ley del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, para la vivienda protegida. Dicho criterio se basa en el cumplimiento de tres condiciones para determinar si una vivienda es VPO: precio máximo, superficie útil e ingresos máximos de los adquirentes. En ningún momento la Dirección General de Tributos ha hecho depender la aplicación de las exenciones fiscales de si el préstamo hipotecario era cualificado o no. La promoción de viviendas que nos ocupa cumple todos los parámetros exigidos por la Dirección General de Tributos para la aplicación de las exenciones. El criterio del Registrador no debería ser más estricto que el de tributos.

II

Don Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, emite el correspondiente informe de fecha 4 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en fecha 5 de julio de 2013.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

– La bonificación del 50 %, solo procede cuando se trata de préstamos hipotecarios que «hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente», que es lo que dice el tenor literal de la norma arancelaria citada, cualificación que en el presente caso no se ha acreditado... tenor literal que debe ser interpretado estrictamente, dado su carácter de norma excepcional *(cfr.* art. 4 CC). Además debe tenerse en cuenta el aforismo *inclussio uno, exclusio alterius,* que supone que si se citan como actos bonificados los préstamos hipotecarios cualificados, es porque los restantes no se consideran bonificables.

– Cita Circular del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2003.

– Tanto el Real Decreto 801/2005, como el 1066/12008 de 12 de diciembre, vienen a insistir, en sus disposiciones adicionales cuartas que la bonificación ahora cuestionada solo procederá respecto de los préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de convenidos al amparo de estos Reales Decretos.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 29 de julio de 2013 tiene entrada en dicho Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito de alegaciones en el que la recurrente manifiesta que el Registrador alude al Real Decreto 801/2005 y al Real Decreto 2066/2008, sin tener en cuenta que ambos decretos están derogados desde la entrada en vigor del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril. Con la entrada en vigor de este último Real Decreto, desaparecen los convenios con entidades financieras, y consecuentemente, los préstamos cualificados. Por lo tanto si se hiciera esta interpretación restrictiva, dejaría de existir la bonificación arancelaria sobre los préstamos hipotecarios de las viviendas protegidas, sin atender a que son un acto necesario para la primera transmisión de dichas viviendas.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de «Cerámicas y Construcciones Roca, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, reiterando los argumentos anteriormente indicados.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 11 de noviembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 8 de la

Ley 41/1980, de Medidas Urgentes de Apoyo a la Vivienda; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 19 de septiembre de 1990, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 3 de marzo de 1997, 16 de junio de 1999, 13 de julio de 1999, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999, 4 de noviembre de 2002, 10 de marzo de 2003, 14 de octubre de 2005, 26 de junio de 2006 y 30 de abril de 2014.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si resulta o no de aplicación la bonificación del cincuenta por ciento prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, en un supuesto de inscripción de una escritura de préstamo hipotecario concedido al promotor sobre los elementos privativos de un edificio constituido en régimen de propiedad horizontal.

Segundo. Constitución de hipoteca: supuestos en que procede la aplicación de la reducción del artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio.

El artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, modificado por Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, establece que la hipoteca al promotor de viviendas goza de la bonificación del cincuenta por ciento sobre el número 2.1 del Arancel en la inscripción de los préstamos hipotecarios constituidos sobre viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas que hubieran obtenido el carácter de cualificados conforme a la legislación urbanística aplicable.

Como ha puesto de manifiesto este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 30 de abril de 2014, la bonificación derivada de la minutación aplicable a las Viviendas de Protección Oficial o Viviendas Protegidas, sólo estaría justificada si se acreditase el ser «préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente».

En apoyo de este criterio cabe citar, entre otras, la Resolución de esta Dirección General de 13 de julio de 1999; que, si bien interpretando la norma antecedente de la que ahora se trata, establecía criterios absolutamente aplicables al caso presente.

En tal Resolución se hacía una interpretación de la bonificación entonces vigente: «en el caso de que la inscripción de hipoteca sea requisito imprescindible para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión», que perfectamente se puede trasladar a la ahora aplicable: ser «préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente»; y así acreditarlo.

Dice la Resolución:

«El objeto del presente recurso consiste en determinar cómo se ha de minutar la inscripción de hipoteca sobre 85 fincas que han obtenido la califi-

cación provisional de Viviendas de Protección Oficial, y que ha sido constituida por el promotor de las mismas.

"B) Hipoteca: bonificación arancelaria.

En cuanto a la reducción aplicable a la constitución de hipoteca por el promotor sobre viviendas que tienen la calificación provisional de Viviendas de Protección Oficial, el número 2.5 del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que quedan a salvo las exenciones o bonificaciones en materia de V. P. O. establecidas por Ley, que no son otras que las recogidas en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda.

Por su parte la regla 6.ª de la Resolución Circular de 24 de febrero de 1981, sobre aplicabilidad del apartado primero del artículo 8 de la Ley 41/1980 a los préstamos hipotecarios, estableció que la reducción del cincuenta por ciento establecido en dicho precepto procede, solamente, en el caso de que la inscripción de hipoteca sea requisito imprescindible para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión, condición que no existe en el caso objeto de este recurso.

Esta Doctrina ha sido reiteradamente mantenida por esta Dirección General (Resolución de 27-03-1996) en la que se proclama:

1.º Que el obtener un préstamo hipotecario para la construcción de V. P. O. es una decisión personal del promotor de acuerdo con sus intereses económicos, que, por tanto, debe quedar al margen del proceso que se sigue en la construcción de viviendas y su posterior transmisión, pues evidentemente no tiene carácter de acto necesario como exige el texto legal.

2.º Que no existe obstáculo legal alguno, ni desde el punto de vista material ni desde el punto de vista de la legalidad, que se oponga a la posibilidad de construir y adquirir V. P. O. sin que medie préstamo hipotecario.

3.º Que los préstamos hipotecarios constituyen en la legislación simples estímulos a la construcción por las ventajas que reportan, y la conveniencia para el promotor de su utilización no debe confundirse con las necesidades que exige el artículo 8-1.

4.º Que es doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia 23-07-1986) que las exenciones y reducciones o bonificaciones en materia arancelaria, como en materia tributaria, son siempre de interpretación restrictiva o rigurosa, y que, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente".»

Por lo tanto, es correcta la aplicación del número 2.2 del Arancel que implica una reducción al 75 % del número 2.1.

De redacción muy similar es la Resolución de 27 de marzo de 1996, referente a la inscripción de una hipoteca, constituida en garantía de un préstamo

concedido al promotor y destinada a financiar la construcción de determinadas viviendas de protección oficial.

En el mismo sentido, aunque interpretando la norma entonces aplicable antecedente de la actual, la Resolución de 8 de noviembre de 1995:

«La reducción de derechos prevista para la inscripción de los actos de cuantía referente a las VPO no es aplicable a la inscripción de la hipoteca constituida sobre ellas,... ya que solo las viviendas constituidas con préstamos del antes llamado Instituto Nacional de la Vivienda requieren la inscripción de la hipoteca para que la vivienda quede disponible para su primera transmisión. (Resoluciones de 23 de febrero de 1989 y 7 de junio de 1989).»

Cabe citar también las Resoluciones de 19 de septiembre de 1990, 3 de marzo de 1997 y 16 de junio de 1999.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2002 refiriéndose a una venta de VPO establece un criterio aún más estricto:

«La minuta es correcta por cuanto el préstamo no ha sido considerado ni tratado registralmente como cualificado. De la propia escritura, de conformidad con los artículos 3, 4 y 6 del Real Decreto 1186/98, resulta que queda pendiente su acreditación de préstamo cualificado a través de la oportuna Resolución Administrativa, lo que llevará consigo la correspondiente subsidiación de intereses. Además no se ha extendido la correspondiente nota marginal de prohibición de disponer que se precisaría en el caso de que el préstamo fuera cualificado.»

Por fin, las Resoluciones de 14 de octubre de 2005 y 26 de junio de 2006, de idéntico contenido, señalan:

«B) Viviendas protegidas: bonificación en la subrogación en el préstamo hipotecario (requisitos).

La segunda de las cuestiones debatidas se concreta en la falta de aplicación de la reducción del 50 % a la subrogación del préstamo hipotecario, y ello porque no consta el carácter de cualificado del préstamo, cuestión que no cabe sino confirmar en la medida en la que tal y como ha reiterado esta Dirección General, y tal y como consta en la normativa fiscal, los beneficios son de aplicación estricta, y sólo procederá en aquellos supuestos en los que se den los requisitos previstos para ello (véase art. 11 de la Instrucción de este Centro Directivo de 22 de mayo de 2002, sobre conversión a euros de los aranceles, que no considera sometido reducción toda subrogación en préstamo hipotecario sobre vivienda de protección oficial, sino sólo «en su caso» el préstamo cualificado). En el presente recurso no se ha obtenido la calificación pertinente para el préstamo, por lo que no puede exigirse la aplicación del beneficio arancelario. Todo ello sin perjuicio del derecho a poder pedir la pertinente devolución en el supuesto de que se obtenga dicha calificación.»

El criterio de que tanto en materia tributaria como arancelaria las exenciones, reducciones, o bonificaciones, por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva o analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo, se encuentra recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo, además de la ya citada, de 23 de enero de 1973 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1999, 13 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2003.

En definitiva, en el supuesto que motiva este expediente no resulta de aplicación la bonificación del cincuenta por ciento prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, en tanto el préstamo hipotecario constituido no tiene carácter cualificado –y ello con independencia de que se haya constituido sobre viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas–, y dado que, además, su constitución no puede configurarse como un acto necesario para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación –como resulta de la doctrina de este Centro Directivo, anteriormente expuesta–, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Cerámicas y Construcciones Roca, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palencia núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 2013/H 810, girada por el Registro de la Propiedad de Palencia núm. 1, por importe de 235,37 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Javier Ángel González García, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Palencia núm. 1, remitió el preceptivo informe de 25 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de agosto de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de agosto de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Palencia núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de diciembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 3 de junio de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Palencia núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de junio de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de adjudicación.

Y dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las dos fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», ésta es la única operación previa que comprende la inscripción.

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca –la registral 75.513– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de compra.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede añadir más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas previamente inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», que adquirió la finca 75.513 por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”. Siendo su publicación en el “BOE” el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodecimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Decimocuarto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

Ni la inscripción a favor de «Banca Cívica, S.A.», ni la posterior aportación a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Construcciones Logomaru, S.L.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de agosto de 2013, don....., en nombre y representación de «Construcciones Logomaru, S.L.», impugna la factura número 3341, girada por el Registro de la Propiedad de Roquetas de Mar núm. 1, por importe de 3956,95 euros.

En dicho escrito manifiesta que de conformidad con lo establecido en la Ley 41/1980, de 5 de julio, en el artículo 8: «Los honorarios de Notarios y Registradores de la Propiedad tendrán una reducción de un 50 por 100 de los derechos correspondientes, respectivamente, a escritura matriz, primera copia e inscripción de los actos de cuantía referentes a viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas. Se entenderán incluidos en dichos actos la adquisición del solar, las modificaciones hipotecarias de fincas, la declaración de obra nueva, la división horizontal, los préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente y, en general, todos los actos o negocios

jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación».

Por tanto, esa parte considera que la calificación definitiva de viviendas de protección oficial supone el reflejo registral de un acto que ha sido definido por la doctrina más autorizada, como la resolución administrativa por la que se declara que las obras se ajustan al proyecto aprobado, se conceden de forma definitiva los beneficios, y se sujeta al promotor y sucesivos titulares al régimen de uso, conservación y dominio de las Viviendas de Protección Oficial. Es decir, supone dar publicidad registral a la consolidación de un especial contenido del derecho de propiedad inscrito, respecto de las viviendas a las que se ha concedido la calificación definitiva, que dará lugar a cobrar la mitad que resulta de la aplicación del número 3.1.

II

Don Cristóbal Avilés Delegado, Registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar núm. 1, emite el correspondiente informe de fecha 27 de agosto de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en fecha 29 de agosto de 2013.

En su informe, el Registrador manifiesta que en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, y dado que se trata de una nota marginal para la constancia registral de la calificación de VPO, se ha aplicado el 3.1 del arancel, que implica una reducción del 50 % de honorarios. Además, también se ha aplicado la reducción del 5 % previsto en el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Ello se hace conforme a lo establecido en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 14 de octubre de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Construcciones Logomaru, S.L.», interpuso recurso de apelación con fecha 29 de noviembre de 2013, según consta en el sello de la Oficina de Correos y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de diciembre de 2013. En él reitera los argumentos anteriormente señalados.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Roquetas de Mar núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de diciembre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 8 de la Ley 41/1980, de Medidas Urgentes de Apoyo a la Vivienda –en su redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios– ; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 1982, 23 de julio de 1986, 23 de febrero de 1989, 7 de junio de 1989, 24 de mayo de 1996, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 13 de julio de 2012 y 19 de noviembre de 2012.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si resulta o no de aplicación la reducción del 50 % contenida en el artículo octavo de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda –en su redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios– a los honorarios devengados por la constancia registral de una cédula de calificación definitiva de VPO.

Segundo. Calificación definitiva de VPO: aplicación del artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio.

En primer término, ha de ponerse de manifiesto que la cuestión relativa a la forma de minutar la constancia registral de la calificación definitiva de

Viviendas Protegidas ha sido ya resuelta por este Centro Directivo, entre otras, en Resoluciones de 6 de junio de 1982 y 14 de noviembre de 1996, de las que resulta que: «la nota marginal que provoca la cédula de calificación definitiva se encuadra en el número 3.1 del Arancel, entre las notas marginales que implican modificación de derechos inscritos», y ello en la medida que «la calificación definitiva supone el reflejo registral de un acto que ha sido definido por la doctrina más autorizada, como la resolución administrativa por la que se declara que las obras se ajustan al proyecto aprobado, se conceden de forma definitiva los beneficios, y se sujeta al promotor y sucesivos titulares al régimen de uso, conservación y dominio de las Viviendas de Protección Oficial (confrontar, también, las Resoluciones de 23-02-1989 y 07-06-1989). Es decir, supone dar publicidad registral a la consolidación de un especial contenido (limitaciones, bonificaciones, etc. recogidas en la legislación específica) del derecho de propiedad inscrito, respecto de las viviendas a las que se ha concedido la calificación definitiva de VPO. Sentado lo anterior, para determinar la base sobre la que debe aplicarse dicho número 3.1 del Arancel hay que acudir a la regla primera del anexo II sobre normas generales de aplicación del Arancel, según la cual, éste se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento: de este modo, en el caso objeto de este recurso, al no existir valor fiscalmente comprobado para el acto objeto de inscripción (concesión de la calificación definitiva) hay que acudir al valor consignado en el documento para el bien o derecho en relación con el acto que se inscribe, valoración que, en este caso, está reflejada en el precio máximo de las viviendas calificadas fijado en la propia cédula de calificación definitiva»». Por consiguiente, la nota marginal derivada de la calificación definitiva de Viviendas Protegidas debe minutarse conforme al número 3.1 del Arancel en tanto se trata de una nota marginal de modificación jurídica, tomando como base el precio máximo de venta fijado con relación a cada inmueble en la propia cédula de calificación definitiva (téngase en cuenta, por lo demás, que dicho concepto sería igualmente minutable en caso de que la calificación definitiva se hubiese hecho constar mediante nota marginal en el momento de proceder a la inscripción del régimen de propiedad horizontal).

Pues bien, en el supuesto que motiva este expediente, se plantea la posibilidad de aplicar la reducción del 50 % prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda –en su redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios–, cuestión que debe resolverse en un sentido negativo y ello en la medida que la aplicación de tal reducción está prevista para los supuestos de «inscripción de los actos de cuantía referentes a viviendas calificadas de protección oficial o declaradas protegidas» entendiendo incluidos en dichos actos «la adquisición del solar, las modificaciones hipotecarias de fincas, la declara-

ción de obra nueva, la división horizontal, los préstamos hipotecarios que hayan obtenido el carácter de cualificados conforme a la normativa vigente y, en general, todos los actos o negocios jurídicos necesarios para que las viviendas queden disponibles para su primera transmisión o adjudicación»: de este modo, en el presente supuesto, el asiento practicado no es el de inscripción sino que se trata de una nota marginal; además, a mayor abundamiento, la calificación definitiva de VPO no se encuentra comprendida entre aquellos actos que aparecen enumerados en el último inciso de dicho precepto y que dan derecho a la aplicación de la reducción interesada (no siendo, por lo demás, un acto necesario para que los inmuebles queden disponibles para su primera transmisión).

Lo anteriormente indicado resulta confirmado por el hecho de que la aplicación de tales reducciones viene prevista en el número 2.5 del Arancel relativo a inscripciones y no en el número 3 que es el que comprende los honorarios que genera la práctica de notas marginales que resulta de aplicación en el presente supuesto: en este sentido se ha manifestado ya este Centro Directivo en Resolución de 19 de octubre de 1998 al afirmar que «los beneficios arancelarios están siempre referidos a la escala básica del arancel, y no a otros conceptos o cantidades fijas relativas a operaciones distintas, como es el asiento de presentación y las afecciones fiscales», de tal modo que «el número 2 punto 5 del Arancel al mantener en vigor las bonificaciones en materia de VPO, lo establece únicamente dentro del concepto «inscripciones» o número 2, sin afectar al número 1 «presentación», ni al 3 «notas marginales»».

Además de lo anteriormente indicado, la inaplicación de la reducción del 50 % que se interesa viene confirmada por el hecho de que en materia arancelaria ha de imponerse una interpretación rigurosa y restrictiva, de tal modo que la aplicación de bonificaciones y reducciones sólo puede admitirse cuando esté clara y expresamente contemplada, dado su carácter excepcional, no pudiendo ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica en ningún caso, tal y como como ha puesto de manifiesto la jurisprudencia del Tribunal Supremo en Sentencia de 23 de julio de 1986 y este propio Centro Directivo en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004, entre otras.

En conclusión, en el presente supuesto no resulta aplicable la reducción de 50 % prevista en el artículo 8 de la Ley 41/1980, de 5 de julio, de medidas urgentes de apoyo a la vivienda, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Construcciones Logomaru, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de agosto de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de agosto de 2013, don....., impugna minutas números 830 y 831 de 2013 giradas por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1, por importe de 42,28 y 97,37 respectivamente.

En dicho escrito manifiesta:

Primero: se ha facturado por el concepto «Nota fax» con el número de Arancel 4.1F un importe de 9,0151182 más el 21 % de IVA.

Y debiera haberse cobrado 3,005 euros al ser una nota simple, sin que haya norma alguna que autorice a cobrar más de nueve euros por remitir una nota simple por fax.

Segundo: se cobra en ambas facturas por el concepto «Nota de afección fiscal» con el número 3.3 del Arancel un importe de 3,01 euros más el 21 % de IVA. Y en ningún caso se dice de qué afección fiscal se trata lo cual produce indefensión.

Tercero: Se cobra en ambas facturas un importe de 3,01 euros por el número 4.1F del Arancel por el concepto «Nota simple». Declara el recurrente que ignora por qué se ha emitido en ambos casos una nota simple no solicitada.

Cuarto: Se cobra por el concepto «Notificación telemática notaría» con el número 4.1E del Arancel un importe de 6,010121 euros en cada factura. Alega oscuridad en la factura e indefensión y que se devuelva la cantidad cobrada por esta operación.

Quinto: En la factura 831 se cobra por el concepto «Nota de aceptación de hipoteca» por el número 3.1 del Arancel y con un importe de 29,62 euros más el 21 % de IVA. Entiende el recurrente que habiéndose cobrado ya en la factura número 830 por el concepto préstamo de vivienda no procede volver a cobrar por la aceptación de la misma. Añade que en la factura 830 no sabe por qué no se ha aplicado la reducción del 75 % y cuál es la letra

V a que se refiere el número de Arancel citado en la factura, ya que dicha letra no existe en el Arancel de los Registradores.

II

Doña M.ª del Pilar Ramos Agustino, Registradora de la Propiedad de San Fernando núm. 1, remite informe de fecha 4 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de septiembre de 2013.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

I. En cuanto a la «Nota simple fax», dicho concepto se refiere a las notas de información continuada establecidas por el Real Decreto 2537/1994, para evitar fraudes en el ámbito inmobiliario. Se trata de una forma de publicidad registral encuadrable en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

La nota simple informativa sí que está prevista en el Arancel con el número 4.1F, y que la nota simple por fax no es sino una variante de la misma, cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, permitiendo que se cobre el doble de una nota simple normal más los suplidos que correspondan por su remisión por fax, como ha hecho en las facturas impugnadas.

Reconoce que debería haber minutado por separado las cantidades correspondientes a la nota simple y a los suplidos por la remisión por fax y que llevara a cabo dicho desglose.

II. En cuanto a la «Nota de afección fiscal», señala que el sistema tributario con relación al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en Andalucía es el de autoliquidación. La práctica de las notas de afección fiscal tiene su sentido en la posterior comprobación de la autoliquidación que hace la Administración Tributaria. La práctica de dichas notas de afección fiscal es una obligación impuesta por la normativa fiscal e hipotecaria y el propio recurrente ha de ser consciente de a qué actos se refieren dichas notas de afección puesto que en su poder debe tener las copias de las autoliquidaciones practicadas por la constitución de la hipoteca unilateral y la posterior aceptación de la hipoteca por la entidad acreedora.

III. En cuanto al concepto de «Nota simple informativa», es la expedida una vez despachado los documentos presentados, que vienen justificadas por haberse alterado el estado de cargas de la finca, tanto por la hipoteca constituida como por las afecciones fiscales practicadas.

IV. El concepto «Notificación telemática notario», se refiere a las notificaciones telemáticas enviadas al Notario con ocasión de la confirmación de la práctica del asiento de presentación y la certificación practicada de la copia en soporte papel acreditativa del pago del impuesto. El cobro de dichas certificaciones por un importe de cada una de ellas de 6,010121 euros cada una de ellas está amparado por diversos pronunciamientos de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

V. En cuanto al concepto «Nota de aceptación de hipoteca», se refiere a la nota practicada al margen de la hipoteca constituida unilateralmente. En este caso, al haber optado por la constitución de la hipoteca de esta forma, al amparo del artículo 141 de la Ley Hipotecaria, deben minutarse independientemente la constitución de hipoteca unilateral y la aceptación de la misma por nota al margen.

Tanto a la inscripción de hipoteca como a la aceptación de la misma se le ha aplicado las reducciones previstas en el arancel, y que la letra V por la que se interesa el recurrente es la denominación que a efectos informáticos se añade para hacer constar que se trata de una hipoteca sobre vivienda, aplicándosele así las reducciones adicionales previstas para estos casos.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don....., que presenta escrito de alegaciones de 17 de septiembre, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 20 de septiembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que en cuanto a la nota simple continuada no ha habido tal información continuada en los 9 días siguientes a la solicitud de la misma.

Y en cuanto a la facturación de la notificación telemática señala que el Arancel habla de certificaciones y no de comunicaciones y que la diferencia es importante entre ambas.

En cuanto al resto de conceptos, se ratifica en lo dicho en el escrito de recurso.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación con fecha 26 de noviembre de 2013 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2013.

En dicho recurso manifiesta que no estando de acuerdo con el contenido de dicha Resolución presenta recurso de apelación alegando:

Primero: En cuanto a la «Nota simple fax», al contrario de lo que alega la Registradora no se produjo ninguna información continuada, ya que durante los nueve días siguientes a la emisión de la nota no se ha acreditado por el Registro que se haya producido ninguna información adicional. Además de lo ya dicho en el escrito inicial, los tres euros que alega la Registradora que deben de cobrarse en concepto de suplidos no deberían serlo por ser una operación que no está prevista en el arancel y en que además no se ha justificado que se haya producido realmente dicho gasto por su cuenta. Alega la Registradora que se ha basado en Resoluciones de la propia Dirección General, no siendo lógico que un particular deba conocer las Resoluciones de la Dirección General para saber el arancel aplicable.

Segundo: En cuanto a las «Notas de afección fiscal» reproduce lo alegado en su día en el escrito de recurso y añade que el Colegio de Registradores considera que ha sido correcta la actuación del Registrador y que a tal efecto cita el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Habiendo leído dicho artículo de su apartado segundo resulta que únicamente debería el Registrador extender nota de afección fiscal cuando se trate del supuesto en que la ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por parte del contribuyente de cualquier requisito por ella exigido. En el supuesto en que nos encontramos de constitución de hipoteca no ha habido tal exención o reducción lo que hace innecesaria la afección fiscal por partida doble.

Tercero: En cuanto a la expedición y cobro de la «Nota simple informativa» en ambas facturas señala la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores que la práctica de las notas de afección fiscal ya justifican la expedición de la nota puesto que alteran el estado de cargas. Sin embargo de acuerdo con el apartado anterior no serían procedentes dichas notas

de afección y por tanto tampoco las notas simples. En todo caso podría haberse emitido una sólo nota simple y no dos.

Cuarto: En cuanto al concepto «Comunicación telemática notaría» solicita que se le aclare la expresión de la Registradora de que «la certificación practicada en la copia en soporte papel acreditativa del pago del impuesto es coincidente con la telemática». ¿Qué es lo que se certifica? ¿A qué impuesto se refiere? Añade que la frase es ininteligible y que las Resoluciones de la Dirección General citadas no se encuentran en internet.

Quinto: en cuanto a la «Nota aceptación de hipoteca» se remite al alegado en el escrito de interposición de recurso y añade que la respuesta contenida en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores es ininteligible para un particular y que sigue sin entender la letra V que aparece en la factura y que no se han desglosado convenientemente las reducciones aplicables.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María del Pilar Ramos Agustino Registradora de la Propiedad de San Fernando núm. 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de enero de 2014, la Registradora reitera los argumentos expresados en su escrito de 4 de septiembre de 2013.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 1, 19 bis, 141, 222, 225, 226, 227 y 248.3 de la Ley Hipotecaria; artículos 354 a) y 589 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de junio de 1994 y 7 de marzo de 2001; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 2 de febrero de 2002, 23 de junio de 2003, 7 de enero de 2005, 27 de junio de 2006, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo

de 2010, 4 de octubre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 19 de marzo de 2013 y de 16 de abril de 2013.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de los conceptos de «Nota simple fax», «Notas de afección fiscal», «Nota simple informativa», «Notificación telemática notario» y «Nota de aceptación de hipoteca» en las facturas correspondientes a dos escrituras, de constitución de hipoteca unilateral y de aceptación de dicha hipoteca respectivamente.

Conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota de información continuada.

El primer concepto por el que se impugna la resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores es el de «nota simple fax» que se refiere a la nota simple de información continuada.

En cuanto a la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada (concepto «Nota fax» de las minutas impugnadas) así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible.

Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las

operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.f)- sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo.

Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. En cuanto al importe cobrado por los suplidos, en este caso 3 euros, ha sido admitido por este Centro Directivo entre otras en Resolución de 20 de diciembre de 2012 en el caso concreto de remisión de fax.

Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax. La propia Registradora reconoció la necesidad de desglosar el importe correspondiente a los suplidos y es conforme a la doctrina de este Centro Directivo el importe de los mismos por lo que debe considerarse correcta su actuación y confirmar en este punto la resolución recurrida.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple)

serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –arts. 6 *d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento–).

En el caso planteado en este recurso no consta acreditado el pago a la Registradora por el Notario de dichas notas por lo que debe entenderse correcta también la actuación de la Registradora en este punto.

Tercero. Notas de afección fiscal.

Se recurre también el cobro de la práctica de las notas de afección fiscal practicadas al margen de la inscripción de hipoteca unilateral y como consecuencia de la aceptación de dicha hipoteca.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16

de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, entre otras muchas.

La Administración Tributaria competente –en este caso la de la Comunidad Autónoma de Andalucía– se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de (os bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación,

procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la LGT al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico-administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico-administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero»

Por tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en ambas facturas y en relación a ambas operaciones practicadas.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013 y 17 de abril de 2013.

Cuarto. Nota simple informativa.

Se impugna también el cobro de dos notas simples informativas. Con relación a este punto cabe también confirmar el Acuerdo del Colegio de Registradores. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el

momento de la presentación del título en los términos antes señalados. Pero además las propias operaciones practicadas (hipoteca unilateral y aceptación de la misma) ya conllevan esa modificación del estado de cargas de la finca justificando la expedición de las mismas.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. En este punto la minuta es correcta.

Quinto. Comunicación telemática de la extensión del asiento de presentación.

Con el concepto de «notificación telemática notario» que aparece en la minuta se recogen las certificaciones que derivan de la presentación telemática de los títulos. En concreto ha de distinguirse entre la comunicación telemática que se realiza de la extensión del asiento de presentación, y la que se produce como consecuencia de la presentación posterior del mismo documento en soporte papel.

En cuanto a la primera de ellas hemos de señalar que como consecuencia de la presentación telemática del documento, el registrador está obligado legalmente a notificar telemáticamente la extensión del correspondiente asiento de presentación el mismo día en que se hubiera practicado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2001 y 248.3 de la Ley Hipotecaria. Dicha notificación constituye el medio adecuado para acreditar fehacientemente por el registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad y práctica de un asiento de presentación determinado, por lo que en la medida que la misma se produce en cumplimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable (dado que está habilitada, además de por los preceptos legales antes indicados, por el artículo 225 de la Ley Hipotecaria y por el propio artículo 227 de la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas, así como por los artículos 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario) y dado su contenido, constituye una auténtica certificación del asiento de presentación expedida bajo responsabilidad del certificante –conforme al artículo 226 de la Ley Hipotecaria–, por lo que ha de encuadrarse dentro del concepto de otras certificaciones del número 4.1.*e)* del Arancel, devengando 6,010121 euros, como expresamente reconoce este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de junio de 2003.

Sexto. Presentación posterior de la copia en soporte papel.

El segundo de los conceptos que antes hemos dicho que se englobarían en el concepto de notificación telemática notario sería el relativo a la presentación posterior de la copia en soporte papel.

Así es, en los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, procede el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones (número 4.1.e del Arancel): efectivamente, la nota de despacho que el registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y que se entiende incluida en el número 1 del Arancel, fue la que el Registrador envió al notario autorizante, remitente de la copia electrónica; si se aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel –presentada por la recurrente en fecha dos de abril de dos mil doce– , la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del número 4.1.e del Arancel, con devengo de 6,010121 €, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994.

En el presente caso, la Registradora minuta este punto bajo el concepto de «Notificación telemática notario» por un importe único de 6,010121 euros y cantidad dos, indicando en su escrito que se refiere a estos dos supuestos de comunicaciones derivadas de la presentación telemática, siendo correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Séptimo. Nota de aceptación de hipoteca.

Por último se recurre el cobro de la nota marginal de aceptación de hipoteca. La procedencia de percibir derechos por la nota marginal extendida al margen de la inscripción de hipoteca cuando se constituyó ésta como unilateral porque en la intervención nadie representaba a la entidad acreedora, la cual aceptó unos días después mediante otra escritura ante distinto Notario, deriva de que dicha nota se practicó dentro de la aplicación correcta del artículo 141 de la Ley Hipotecaria, en cuyo párrafo primero se prevé que «en las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca hipotecada, la aceptación de la persona a cuyo favor se establecieron o inscribieron se hará constar en el Registro por nota marginal, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma». Es procedente, por tanto, la minutación, conforme al número 3.1 del Arancel por ser nota de adquisición de derechos, de forma que se devengará el 50 por 100 de los derechos que correspondan por el número 2. Si, como pretende el recurrente, el acto jurídico debió provocar sólo una inscripción de hipoteca completa para no devengar los honorarios por la nota marginal que impugna, el negocio debió haberse configurado no como hipoteca unilateral, inscribible de por sí aunque la aceptación no hubiera entrado a la vez en el Registro, sino como hipoteca con alguna persona representando a la entidad acreedora aunque con poderes no acreditados para que la diligencia posterior, amparada en el párrafo segundo

del artículo 176 del Reglamento Notarial, produjera el efecto de hacer inscribible un acto que sin tal diligencia no hubiera podido ser inscrito.

La Registradora en la minutación de la nota de aceptación de hipoteca ha actuado correctamente ya que a la base de 77.500 euros le corresponden unos honorarios de 29,62, resultante de la aplicación del número 3.1 del arancel, al que también se le ha aplicado las reducciones del 25 % prevista en el Real Decreto-ley 6/1999 y del 5 % del Real Decreto-ley 6/2000 y del 5 % del Real Decreto-ley 8/2010.

Lo mismo cabe decir de la minutación de la inscripción de la hipoteca unilateral a la que aplicándole el número 2.2 del Arancel a la base de 77.500 euros da como resultado una cantidad de 59,26, aplicándole también las reducciones del 25 % y del 5 % referidas de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000 y del 5 % del Real Decreto-ley 8/2010.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de apelación interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 17 junio de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de julio de 2013, don....., Recaudador del Ayuntamiento de

Tomelloso, impugna factura número 406 de la serie B, girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 69,12 €.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución definitiva en vía administrativa de la Sección 3.ª R. 582/2012-8.3 y 12/2012-2.2 que incorpora y asume los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de 24 de junio de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de julio de 2013.

En dicho informe el Registrador señala que, como cuestión previa, hay que tener en cuenta la Resolución del recurso extraordinario de revisión, tramitado como reposición en que la Dirección General de los Registros y del Notariado establece un cambio de criterio respecto a los honorarios derivados de la emisión de información respecto a esta misma cuestión. Dicha Resolución ha sido impugnada en plazo, con petición de suspensión. El Registrador entiende que la resolución del presente recurso debe posponerse a la resolución del recurso presentado.

No obstante, realiza las siguientes alegaciones:

El Registrador cita la Resolución de 11 de junio de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «debe tenerse en cuenta, además, como reiteradamente ha sido mantenido por la jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo que, tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones por su carácter de excepción solo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que ha de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo. De la misma manera que, con carácter general en el ámbito fiscal, el artículo 23.3 de la Ley General Tributaria señala que no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos en ámbito del hecho imponible o de las exenciones o bonificaciones».

Respecto a la cuestión de fondo planteada, la Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció en Resolución-Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, además se ha venido a confirmar su doctrina sobre esta cuestión en las recientes Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 17 de diciembre de 2012 referidas al mismo asunto.

Dentro de los obligados a facilitar información con trascendencias tributaria se incluyen los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución Circular de 18 de junio de 1999, cuyo contenido se reitera en Resolución Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable a la Administración, según se hace constar en la misma. Conforme a las citadas Resoluciones Circulares, dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria, se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1. Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria.
2. Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general o a través de requerimientos concretos, en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

El Registrador recoge los artículos 113, 114.2, 115.1 y 115.3 del Reglamento General de Recaudación y manifiesta que a la vista de dichos preceptos se confirma la doctrina contenida en las Resoluciones Circulares de 18 de junio de 1999 y 19 de octubre de 2004.

En el caso objeto de recurso, se expiden notas simples informativas como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de Tomelloso, de manera que de acuerdo con la doctrina mencionada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, es una actuación que se incluye según lo expuesto dentro de la actuación profesional ordinaria en la que la Administración actúa

como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios por tal publicidad formal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 16 de julio de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 17 de julio de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación, superada por recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que marcan un cambio de criterio respecto a esta cuestión y sin necesidad de la suspensión alegada por el Registrador, pues el cambio de doctrina se produce a la vista del pronunciamiento de los Tribunales, en particular la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, cuyas directrices también orientan la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 7 de mayo de 2013.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

El recurrente manifiesta que ha indagado en las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no ha encontrado doctrina que avale las minutas giradas por el Registrador, salvo la emanada de actuaciones que obvian las facultades legales otorgadas por el artículo 162 de la Ley General Tributaria a los órganos recaudadores de la Administración, derogando por tanto de forma singular lo preceptuado en el número 2 del párrafo primero de artículo 114 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 1 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la Resolución colegial desestima su recurso por falta de identificación del procedimiento recaudatorio que motiva la solicitud de las notas simples y por no acreditarse que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación.

Sobre este particular señala que tiene acreditada su condición de órgano directo recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso y que no ejerce las funciones por delegación, según numerosos antecedentes de acciones administrativas con el Registro de la Propiedad de Tomelloso. No obstante, adjunta certificado del desempeño del puesto de trabajo de Jefe del Departamento de Recaudación.

El recurrente indica que si la solicitud al Registro, a juicio del Registrador, no reunía los requisitos que ahora exige la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución que se recurre, debería haber requerido la subsanación de defectos o el acompañamiento de los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de la petición, y no proceder a minutar en contra de lo dispuesto por la reglamentación vigente.

A mayor abundamiento, precisa que la resolución que se recurre extrae conclusiones desestimatorias de forma genérica, sin motivar jurídicamente, creando indefensión y sin traer relación con el procedimiento de que traen causa. Cambiando su propio criterio de interpretación de resoluciones anteriores y entrando a resolver cuestiones ajenas al ámbito propio del recurso de honorarios que, en todo caso, se deben resolver por otros cauces. El recurrente adjunta copia de la Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como ejemplo acreditativo del cambio de criterio efectuado.

A juicio del recurrente, la resolución que ahora se recurre resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Y también resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según Resoluciones de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010, que vienen a señalar: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la misma ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Y cita los artículos 71.1 y 54.1 c) de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre subsanación y mejora de la solicitud y sobre la motivación de los actos administrativos, respectivamente.

Por ello, solicita se resuelva a favor de la improcedencia de la minuta número 406 girada por el Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013, el Registrador manifiesta que la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además no es de apremio ya que requiere que se haya expedido la providencia de apremio.

El Registrador señala que la actuación del Registro ha sido correcta puesto que las notas solicitadas se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributaria, no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir, antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Continúa su argumentación e indica que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas por el Recaudador del Ayuntamiento se refieren a fundamentos de derecho diferentes de los aquí señalados. Asimismo, hay que entender la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que hace referencia a la distinción entre actuaciones profesionales y colaboración con los Servicios de Inspección. Rectamente dicha Sentencia, aplicable en todo caso *inter partes,* viene a mantener lo alegado aquí por el recurrente, en estricta aplicación del principio de legalidad, que son gratuitas las notas expedidas en un procedimiento de apremio, como aclara el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, que desarrolla el artículo 162 de la Ley General Tributaria, pero no lo establece para el periodo ejecutivo.

En consecuencia, el Registrador informa que debe ser desestimado el recurso de apelación ya que la solicitud de información se realiza dentro de un procedimiento recaudatorio, no de inspección y por tanto deben considerarse costas del procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre

de 2013 y 2 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.b del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gas-

tos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –sic., en realidad es 94.1- de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley.". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno.

La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio)*».

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de agosto de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de septiembre de 2013, don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna factura números 524 de la serie B, giradas por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 15,03 €.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profesionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución definitiva en vía administrativa de la Sección 3.ª R. 582/2012-8.3 y 12/2012-2.2 que incorpora y asume los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de 28 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de septiembre de 2013.

En dicho informe el Registrador señala que, como cuestión previa, hay que tener en cuenta la Resolución del recurso extraordinario de revisión, tramitado como reposición en que la Dirección General de los Registros y del Notariado establece un cambio de criterio respecto a los honorarios derivados de la emisión de información respecto a esta misma cuestión. Dicha Resolución ha sido impugnada en plazo, con petición de suspensión. El Registrador entiende que la resolución del presente recurso debe posponerse a la resolución del recurso presentado.

No obstante, realiza las siguientes alegaciones:

Para el inicio del procedimiento de apremio es necesario dictar la providencia de apremio en cuyo procedimiento se encuentra regulado las costas de información de las notas simples, es decir el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Por tanto, la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además de apremio.

Por tanto, la actuación en este sentido del Registro ha sido correcta, puesto que las notas solicitadas por el señor recaudador no se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributario, así no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 12 de septiembre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de septiembre de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera que no debe el Registrador minutar información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación, alegando una doctrina emanada de los artículos 153 a 155 del Reglamento de Recaudación de 1990, preceptos en los que no se contemplaba la gratuidad que hoy se recoge en el número 2 del párrafo primero del artículo 114 del vigente Reglamento General de Recaudación, superada por recientes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que marcan un cambio de criterio respecto a esta cuestión y sin necesidad de la suspensión alegada por el Registrador, pues el cambio de doctrina se produce a la vista del pronunciamiento de los Tribunales, en particular la Sentencia del Tribunal superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, cuyas directrices también orientan la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 7 de mayo de 2013.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el

embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

El recurrente manifiesta que ha indagado en las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no ha encontrado doctrina que avale las minutas giradas por el Registrador, salvo la emanada de actuaciones que obvian las facultades legales otorgadas por el artículo 162 de la Ley General Tributaria a los órganos recaudadores de la Administración, derogando por tanto de forma singular lo preceptuado en el número 2 del párrafo primero de artículo 114 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 12 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de diciembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que la Resolución colegial desestima su recurso por falta de identificación del procedimiento recaudatorio que motiva la solicitud de las notas simples y por no acreditarse que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación.

Sobre este particular señala que tiene acreditada su condición de órgano directo recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso y que no ejerce las funciones por delegación, según numerosos antecedentes de acciones administrativas con el Registro de la Propiedad de Tomelloso. No obstante, adjunta certificado del desempeño del puesto de trabajo de Jefe del Departamento de Recaudación.

El recurrente indica que si la solicitud al Registro, a juicio del Registrador, no reunía los requisitos que ahora exige la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución que se recurre, debería haber requerido la subsanación de defectos o el acompañamiento de los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de la petición, y no proceder a minutar en contra de lo dispuesto por la reglamentación vigente.

A mayor abundamiento, precisa que la resolución que se recurre extrae conclusiones desestimatorias de forma genérica, sin motivar jurídicamente, creando indefensión y sin traer relación con el procedimiento de que traen causa. Cambiando su propio criterio de interpretación de resoluciones anteriores y entrando a resolver cuestiones ajenas al ámbito propio del recurso de honorarios que, en todo caso, se deben resolver por otros cauces. El recurrente adjunta copia de la Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como ejemplo acreditativo del cambio de criterio efectuado.

A juicio del recurrente, la resolución que ahora se recurre resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Y también resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según Resoluciones de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010, que vienen a señalar: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la misma ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Y cita los artículos 71.1 y 54.1 c) de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre subsanación y mejora de la solicitud y sobre la motivación de los actos administrativos, respectivamente.

Por ello, solicita se resuelva a favor de la improcedencia de la minuta número 524 girada por el Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014, el Registrador manifiesta que realiza las alegaciones para acreditar que las notas simples solicitadas no son gratuitas ya que sólo lo son las solicitadas en un procedimiento de apremio, procedimiento de apremio que es distinto al periodo ejecutivo en que se solicitan las notas simples.

Asimismo, señala que se reiteran los argumentos expresados en su momento en el informe emitido con fecha 28 de agosto de 2013.

El Registrador recalca que dada la interpretación restrictiva de las modificaciones arancelarias y ciñéndose literalmente a la Ley General Tributaria y Reglamento General de Recaudación, el procedimiento de apremio se inicia con la providencia de apremio y hasta entonces no hay apremio ni costas de apremio a las que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Por tanto el procedimiento de apremio es una fase dentro del periodo ejecutivo pero que no se confunde con éste ya que entre el periodo ejecutivo y el periodo de apremio media la certificación de apremio.

En consecuencia, el Registrador informa que debe ser desestimado el recurso de apelación ya que la solicitud de información se realiza dentro de un procedimiento recaudatorio, no de inspección o de apremio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre de 2013 y 2 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias

competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.b del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –sic., en realidad es 94.1- de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí estableci-

dos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley.". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio).*»

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Ronda.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de septiembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 2011, girada por el Registro de la Propiedad de Ronda, por importe de 350,07 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Luis Antonio Martín Hernández, Registrador de la Propiedad de Ronda, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 10 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Ronda, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de enero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 3 de junio de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Ronda certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de junio de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Sevilla y Jerez», por título de dación en pago de deuda.

Y una finca aparece inscrita a favor de «Cajasol», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 13 de agosto de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas de Ahorros citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: de fecha 13 de agosto de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por

consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas de Ahorros citadas, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las

adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relaciona-

dos con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 2013/A 2482, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 16, por importe de 279,32 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Ángel Manzano Fernández, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 16, remitió el preceptivo informe de 5 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de diciembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 30 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de enero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012

es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 4 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel Manzano Fernández, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 16, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2014, el Registrador manifiesta que se ratifica en los términos del informe que en su día remitió al Colegio de Registradores con ocasión de la impugnación de la minuta indicada.

VIII

Con fecha 22 de abril de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 16 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se

refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca –local comercial– aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla», por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 12 de diciembre de 1981.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla», que adquirió la finca por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la reformatio in peius.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tías.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de diciembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de enero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2945 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Tías, por importe de 133,64 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de enero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 20 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de enero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Tías, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de marzo de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 9 de diciembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 9 de diciembre de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el

Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de cré-

dito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 29.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 2013/A 18.596, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 29, por importe de 888,65 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Javier Stampa Piñeiro, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 29, remitió el preceptivo informe de 20 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de enero de 2014 el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de enero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Javier Stampa Piñeiro, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 29, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de marzo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 22 de abril de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 29 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que

se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra, en virtud de sendas inscripciones de fecha 22 de marzo de 2005.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», que adquirió la finca por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Parla núm. 2.

Por escrito de 15 de enero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 25.201, girada por el Registro de la Propiedad de Parla núm. 2, por importe de 84,33 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Carlos Falcón Tella, Registrador de la Propiedad de Parla núm.2, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de febrero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de febrero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro».

En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Carlos Falcón Tella, Registrador de la Propiedad de Parla número 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de abril de 2014, efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de noviembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La citada Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 18 de noviembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la « Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anóni-

mas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Estas operaciones no fueron minutadas por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto “operaciones de saneamiento o reestructuración” deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de enero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2013/A 3840, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 6, por importe de 2059,82 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de la Concepción Molina Serrano, Registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de febrero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de febrero de 2014, la parte

recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.»,

que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de abril de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparecía previamente como de titularidad de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.», según su inscripción 7.ª, de fecha 30 de marzo de 2012.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 28 de noviembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La sociedad citada, «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.U.», es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 28 de noviembre de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anóni-

mas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, resolviendo que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» y de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es aquélla en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La entidad que lo adquirió –«Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.»– no es entidad de crédito.

– El título de adquisición no es el de adjudicación ni dación en pago, sino el de compraventa.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que el título de adquisición de origen es el de compraventa, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del Arancel de los Registradores, con la reducción del 5 %.

Noveno. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5 %.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5 %.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Móstoles núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de febrero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2014/A 29.548 y 2014/A 29.551, girada por el Registro de la Propiedad de Móstoles núm. 1, por importe de 254,81 € y 1081,41 €.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Ángel Gutiérrez García, Registrador de la Propiedad de Móstoles número 1, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de febrero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación

al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de abril de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Ángel Gutiérrez García, Registrador de la Propiedad de Móstoles número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2014, efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas –locales– aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 23 de enero de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 24 de enero de 2014.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anóni-

mas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Transmisiones.

Todas las operaciones descritas deben considerarse como previas a la absorción de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» por «Buildingcenter, S.A.U.».

El elemento diferenciador en el caso presente es que la Caja citada adquirió las fincas por compra.

Sexto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la citada Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella.

Séptimo. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior,

y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de sanea-

miento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros”. La expresión “en todo caso” debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el presente supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Undécimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50 % del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5 %.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5 %

En cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius.*

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de enero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 67 de la Serie A2, girada por el Registro de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, por importe de 105,81 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Íñigo Mateo Villa, Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de febrero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es

de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad finan-

ciera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Íñigo Mateo Villa, Registrador de la Propiedad de Cuevas del Almanzora, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de mayo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S. A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 22 de enero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 23 de enero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.
2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las

operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, con-

forme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012,

número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de febrero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura

número 340 de la Serie D, girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 1, por importe de 159,77 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Miguel de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad de Burgos núm.1, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de febrero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Miguel de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad de Burgos número 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de febrero de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 11 de febrero de 2014. En la que se contienen la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmue-

bles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, con-

forme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012,

número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Roa de Duero.

Por escrito de 21 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/M 682, girada por el Registro de la Propiedad de Roa de Duero, por importe de 57,10 €.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos

financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Roa de Duero, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de marzo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 14 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no

una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Roa de Duero, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de mayo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2014, la Registradora hace constar que la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores desestimó el recurso interpuesto por extemporaneidad y manifiesta que ratifica el contenido del informe remitido al Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue notificada con fecha 26 de julio de 2013 según consta en el justificante de actividad del fax incorporado al expediente.

– El escrito de interposición del recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad de Roa de Duero en fecha 25 de febrero de 2014 y tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 10 de marzo de 2014.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del Anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de fusión por absorción, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del Anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha

mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada en fecha 26 de julio de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 25 de febrero de 2014, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 29 de julio de 2014 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pinto núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de marzo de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2014/C 25.571, girada por el Registro de la Propiedad de Pinto núm. 2, por importe de 126,74 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Luisa Moreno-Torres Camy, Registradora de la Propiedad de Pinto número 2, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de marzo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 22 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2014. En dicho escrito manifiesta

que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, Registradora de la Propiedad de Pinto núm 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 4 de marzo de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La citada Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 4 de marzo de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de

Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Estas operaciones no fueron minutadas por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5 %, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Debe señalarse que del expediente no resulta propiamente el título de adquisición; pero esta cuestión, en su caso, debería ser alegada –y probada–, por el Registrador.

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el intere-

sado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Solaz y Soria, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 22 de mayo de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el escrito de recurso fechado el 13 de mayo de 2013, remitido por correo adminis-

trativo el 17 de mayo de 2013, interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Solaz y Soria, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, número ME/2013/12.549, de fecha 15 de abril de 2013, con ocasión del despacho de una escritura de disolución y liquidación de una sociedad de responsabilidad limitada.

Constan unidos al expediente sendos informes de la Registradora Mercantil de Valencia VI fechado el 7 de junio de 2013 y del Colegio de Registradores de fecha 30 de septiembre de 2013.

El recurrente no presenta nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 13 de mayo de 2013, concreta el objeto del recurso a tres cuestiones: aplicación del número 13.*a)* del Arancel por el cese y nombramiento de cargos, que se aplica 14 veces, cuando a su juicio debe ser 12; aplicación del número 19 del Arancel por cancelación de asientos, que no especifica el número de asientos cancelados, por lo que no puede saber si la cifra consignada es correcta; y la aplicación del número 25.3 del Arancel por el concepto de depósito, cuando a su juicio no es procedente, ya que no ha habido depósito de los libros de la sociedad en el Registro Mercantil.

La Registradora justifica en su informe la correcta aplicación del Arancel a la operación registral realizada.

El informe del Colegio de Registradores considera correcta la factura en cuanto a los números 13.*a)* y 25.3, pero no así la aplicación del número 19 por la cancelación de asientos con ocasión de la inscripción de la disolución, que no responde al criterio sentado por la Resolución de 26 de marzo de 2012.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio («BOE» de 31 de julio); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 17 de mayo de 2012, 18 de diciembre de 2012, 30 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2014.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del

Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta girada con ocasión de la inscripción de una escritura de disolución y liquidación de una sociedad de capital.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente concreta su impugnación a tres extremos.

Primero. Incorrecta aplicación del número 13.*a)* del Arancel.

Se ha producido el cese de siete consejeros y el nombramiento de dos liquidadores, por lo que, a juicio del recurrente, el número 13.*a)* sólo debe aplicarse 9 veces.

No tiene razón el recurrente. Como indica la registradora y confirma el informe del Colegio de Registradores, el número 13.*a)* del Arancel se aplica por cada uno de los nombramientos o ceses como administradores, consejeros o cargos sociales, por lo que, cuando el órgano de administración reviste la forma de consejo, se aplicará no sólo por el nombramiento o cese como consejeros, sino también, en su caso, por el nombramiento o cese en un cargo dentro del consejo (Presidente, Secretario, Consejero Delegado, etc…). En la factura impugnada se aplica el núm. 13.*a)* 14 veces correspondientes al cese de siete consejeros, del Presidente y Secretario del consejo y de tres consejeros delegados, más el nombramiento de dos liquidadores, lo que totaliza 14 ceses o nombramientos.

Segundo. Aplicación del número 19 del Arancel por cancelación de asientos.

El recurrente indica que, como la factura sólo consigna una cantidad sin indicación del número de asientos cancelados, no es posible saber si la aplicación es correcta.

La Registradora reseña una serie de asientos cuya cancelación se habría producido al inscribir la disolución y liquidación de la sociedad y justifica, por ello, la correcta aplicación del número 19 por la cancelación practicada.

Sin embargo, como señala el informe del Colegio de Registradores, no es ese el criterio de este Centro Directivo, que rectificó ya desde su Resolución de 26 marzo de 2012 el sostenido en Resolución de 24 de junio de 2009 en el que se ampararía el proceder de la Registradora al emitir la factura impugnada.

La cancelación, provocada por la liquidación, sólo puede ser extensiva a asientos vigentes, no a los que ya figuran extinguidos por cancelación o por una nueva inscripción; y no resulta procedente hacerla extensiva a la propia inscripción de la liquidación y nombramiento de liquidador, de la que resulta el efecto cancelatorio; ni tampoco, en su caso, a cada una de las inscripciones

de sucesivas modificaciones estatutarias. Propiamente, el número 19 del Arancel debe ser aplicado una vez, sobre la base del capital o del patrimonio neto, si éste fuese superior, por la cancelación de la constitución de la sociedad, incluyendo todas las inscripciones de modificaciones estatutarias, y otra vez por cada uno de los demás asientos que estén vigentes (p. ej., inscripciones de apoderamiento).

En este caso, no es procedente la aplicación del número 19 por la cancelación de asientos relativos a cambios en el sistema de administración o en las personas que la ejercen (inscripciones 2.ª a 7.ª), que han dejado de estar vigentes progresivamente y, en último término, se ha minutado ya el cese de los últimos consejeros y cargos por el número 13.*a)* del Arancel según lo expuesto en el apartado anterior. Sólo resulta procedente la aplicación del número 19 una vez por la cancelación de la constitución de la sociedad (inscripción 1.ª) y en tal sentido debe rectificarse la minuta impugnada.

Tercero. Aplicación del número 25.3 por depósito de documentos.

El recurrente no lo considera procedente porque, según afirma, no se ha realizado el depósito de los libros de la sociedad en el Registro Mercantil, sino que el liquidador asume su conservación.

Sin embargo, como indica la Registradora y confirma el Colegio de Registradores, el número 25.*c)* del Arancel se aplica en este caso correctamente una sola vez por el depósito y archivo de la carta de pago del impuesto correspondiente.

Además, se aplica correctamente otra vez (Depósito de documentos, número 25.*c.* E) por el traslado a soporte digital de los asientos practicados, al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprobó el Reglamento del Registro Mercantil.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Solaz y Soria, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Valencia, la cual deberá ser rectificada en cuanto a la aplicación del número 19 del Arancel limitándola a una sola vez sobre la base del capital o del patrimonio neto de la sociedad, si fuera superior.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en el País Vasco-Vizcaya, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 9.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de enero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2013, don Francisco Javier Peña Fernández, Jefe de la Unidad de Intervención de la Delegación Especial de Economía y Hacienda en el País Vasco-Vizcaya, impugna la factura 1630, de la serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 9, por un importe de 62,64 €.

En su escrito el recurrente manifiesta que procede la liquidación del arancel en virtud del artículo 40 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, reducido en el porcentaje previsto en la normativa arancelaria registral cual el obligado al pago sean las Administraciones Públicas.

También observa que no se ha aplicado la bonificación del 50% que establece el punto 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Tampoco se ha aplicado la rebaja del 5% del importe del Arancel de los Registradores que establece el artículo 2.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica el Real Decreto 1427/1989 que es compatible con la reducción del 50% anterior.

Se ha aplicado el número 1 de presentación del anexo I del Arancel de los Registradores por un importe de 12,020224, cuando el importe que fija el Arancel es de 6,010121 € por presentación.

En la factura se aplica a la operación el número 2.2 del anexo I del Arancel, cuando al tratarse de una cancelación de préstamo hipotecario debió aplicarse el número 2.1.*g),* tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%. Como la cantidad pendiente de amortizar es 0 €, se aplicaría el mínimo de 24,040484 €. En este sentido, el artículo 8 de la Ley 2/1994 en su redacción dada por el artículo 10 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y Resoluciones de 6 y 7 de septiembre de 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Tampoco se ha tenido en cuenta que las notas simples informativas son gratuitas para la Administración Pública en virtud de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por último, se indica que la Dirección General de Patrimonio del Estado está obligada a retener el 21% del importe de los servicios profesionales que se le facture e ingresarlo en Hacienda en los plazos correspondientes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 36/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el artículo 75 y 76 del Reglamento y Normativa Foral equivalente, por lo que se debe incluir dicha retención en la factura.

II

Don Gonzalo Concheso Paniagua, Registrador de la Propiedad de Bilbao núm. 9, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de febrero de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de marzo de 2013.

En su informe, el Registrador señala que tras la solicitud de rectificación de la factura, por parte del a Delegada Especial de Economía y Hacienda del País Vasco, emitió informe corrigiendo uno de los argumentos esgrimidos por la mencionada Delegación en cuanto a la aplicación de la retención del 21% del IRPF.

El día 8 de febrero de 2013 recibió por correo la interposición del recurso en el que se aceptan algunos de los argumentos invocados en su informe y se impugnan otros. Respecto a los conceptos impugnados manifiesta:

1. Presentación telemática. Ésta supone unos honorarios de 6,010121 € conforme al número 1 del Arancel. En los supuestos de posterior presentación de otra copia en soporte papel por voluntad del interesado, como en este caso, se devengarán otros 6,010121 € como consecuencia de la certificación efectuada en la segunda copia en soporte papel acreditativa del pago del impuesto coincidente con la copia telemática, de acuerdo a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 1994, 23 de marzo de 1994, 23 de marzo y 25 de noviembre de 2001. La única incidencia es que la cantidad señalada se ha puesto 1 en vez de 2, aunque este error tipográfico en nada modifica la cantidad resultante de la minutación por presentación.

2. Cancelación de hipoteca. el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, en su disposición derogatoria única deroga cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a dicho Real Decreto-ley que viene a establecer el nuevo régimen arancelario vigente. La disposición adicional segunda del mismo establece una modificación en el Arancel de los Registradores de la Propiedad aplicable a todas las inscripciones practicadas a partir de la entrada en vigor del mismo que se produjo el mismo día de su publicación en el BOE, es decir, el 12 de mayo de 2012.

En el presente caso, se ha tomado como base el 60% del capital inscrito, es decir, el 60% de 54.091,90 €, que es 32.454,65 € y sobre el que se ha aplicado el número 2.2 del arancel que ya tiene incorporada la reducción de dicho número, dando como resultado la cifra de 49,245433 € y la reducción adicional del 5% introducida por el Real Decreto-ley de 20 de mayo de 2010 para los supuestos del número 2 del Arancel. En todo caso, el importe mínimo a aplicar nunca puede ser inferior a 24 €.

3. Nota simple informativa. La reforma llevada a cabo por la Ley 24/2011, de 27 de diciembre, estableció la obligatoriedad de expedir la nota simple informativa en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidades con el reflejado en el título (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria). En este caso, se modifica la situación jurídica de la finca que origina la discordancia y justificaría la expedición de la correspondiente nota simple que cumple el principio de rogación registral pero no se emite de oficio por el registrador, sino como consecuencia de la presentación de un título en el registro por el interesado. En este sentido, de acuerdo con Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2007, 25 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 7 de marzo de 2011 o 29 de julio de 2009, cabe señalar en cuanto a la expedición y cobro de nota simple informativa simultánea a la inscripción que no cabe entender la misma como abuso de derecho alguno por parte del registrador, sino como obligación legal del mismo al amparo del actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que se lo impone al registrador, con independencia de si ha habido o no petición del interesado, en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca y desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesión del registrador que está expi-

diendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios conforme a las normas del Arancel; es decir, 3,01 € por cada nota simple informativa.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de abril de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 25 de febrero de 2012, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 15 de abril de 2013 se realizan las siguientes alegaciones:

1. Procede la liquidación del arancel reducido en el porcentaje previsto en la normativa arancelaria registral cuando el obligado al pago sean las Administraciones Públicas.
2. Del examen de la liquidación se observa que no se ha aplicado el 50% que establece el punto 3 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Se ha aplicado la rebaja del 5% del importe del Arancel de los Registradores que establece el artículo 2.1 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica el Real Decreto 1427/1989 que es compatible con la reducción del 50% anterior.

Se ha aplicado el número 1 de presentación del anexo I del Arancel de los Registradores por un importe de 12,020224, cuando el importe que fija el Arancel es de 6,010121 € por presentación, si bien en este punto el Registrador aclara en su informe que se hicieron dos presentaciones: una telemática y otra en papel. Por consiguiente, es correcto liquidar 12,020242 €, pero en cantidad deben figurar dos.

En el informe remitido con motivo de la impugnación de la minuta de 28 de enero de 2013, se dijo que se aplicaba a la operación el número 2.2 del anexo I del Arancel, cuando al tratarse de una cancelación de préstamo hipotecario debió aplicarse el número 2.1.*g),* al interpretar que la modificación del arancel introducida por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero era sólo aplicable a operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras por los supuestos de novación, subrogación cancelación de hipotecas, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos inmobiliarios o financieros como consecuencia de las citadas operaciones. A la vista del punto segundo de la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, que interpreta que se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La liquidación aplicando el 2.2 del arancel al 60% del capital inscrito y las reducciones del 25% y 5% da efectivamente 49,245433 €, que coincide con lo facturado, pero falta aplicar la bonificación del 50% de los derechos de este número cuando resulte obligada al pago la Administración Pública estatal, que recoge el punto 3 del número 2 del anexo I del Arancel de los Registradores.

Además debe tenerse en cuenta que las notas simples informativas son gratuitas para la Administración Pública en virtud de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por último, se indica que la Dirección General de Patrimonio del Estado está obligada a retener el 21% del importe de los servicios profesionales que se le facture e ingresarlo en Hacienda en los plazos correspondientes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 36/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el artículo 75 y 76 del

Reglamento y Normativa Foral equivalente, por lo que se debe incluir dicha retención en la factura.

IV

Por Resolución de 22 de mayo de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Delegada de Economía y Hacienda en el País Vasco-Vizcaya, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de junio de 2013, en base a los argumentos recogidos en el informe de la Intervención del País Vasco de fecha 6 de junio de 2013.

En dicho informe se recoge que, a pesar de que la resolución colegial entra a resolver varias de las cuestiones planteadas, no resuelve sobre lo alegado en relación con las notas simples informativas gratuitas para la Dirección General de Patrimonio del Estado y resuelve sobre la no aplicación de la bonificación del 50% establecida para la Administraciones Públicas por el número 2.3 del anexo I del Arancel, haciendo una interpretación restrictiva de las bonificaciones y reducciones. Esa Intervención considera que no puede ser objeto de interpretación lo que de forma textual se recoge en el anexo I del Arancel, de manera que la Ley 8/2012, en su disposición adicional segunda establece que a la cancelación de hipotecas se aplique el número 2.2 del Arancel tomando como base el capital inscrito reducido en un 60% con un mínimo de 24 € y el número 2.3 del mismo Arancel establece la bonificación del 50% para los derechos de todo el número 2.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Gonzalo Concheso Paniagua, Registrador de la Propiedad de Bilbao núm. 9, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de julio de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2013, el Registrador manifiesta que reitera las mismas alegaciones que fueron expuestas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, las cuales reproduce de nuevo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013 y 13 de mayo de 2013; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. Y específicamente debe determinarse si es de aplicación la bonificación del 50% establecida para las Administraciones Públicas por el número 2.3 del anexo I del Arancel y si procede o no la gratuidad de las notas simples informativas emitidas para la Dirección General de Patrimonio del Estado.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades finan-

cieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

El Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España entiende que la minutación ha sido correcta.

Lo sostiene, en esencia, en tres argumentos: la minutación en materia de cancelación de hipoteca se contiene actualmente no el número 2.1 del Arancel sino en el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; que tal Real Decreto-ley no indica especialidad en materia de cancelación cuando intervengan Administraciones Públicas; y la interpretación restrictiva y rigurosa de las bonificaciones en materia arancelaria.

Sin embargo, el Real Decreto-ley citado, aunque establece una norma especial se remite a los números 2.1 y 2.2 del Arancel. De manera que hace aplicable el número 2.3.*a)* que habla expresamente de «los derechos de este número se bonificarán».

En definitiva, la forma de minutar la cancelación, dado que el obligado al pago es el estado español, dueño de la finca, es la siguiente:

– Base: el capital inscrito reducido al 60%.
– Número aplicable: 2.3 que establece una reducción del 50%; más favorable para el obligado al pago que el 2.2 c). En definitiva, el 50% del número 2.1.
– Rebaja del 5% introducida por Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.
– Y siempre con un mínimo de 24,04 euros.

En consecuencia, procede estimar en este punto el recurso.

Cuarto. Nota simple informativa.

En cuanto a la expedición de las notas simples informativas, se trata de una obligación impuesta al registrador por el artículo 19 bis, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria (redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), cuyo segundo inciso dispone que «si el estado registral de titularidad y cargas fuere discordante con el reflejado en el título (el registrador) librará nota simple informativa. Dado que esta discordancia ocurre como mínimo desde que se practica la nota de afección fiscal. Ver Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de diciembre de 2011 (Fundamento Quinto), y 2 de agosto de 2012 (Fundamento Sexto).

La reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa que ha

quedado reducida a los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria), y que en el caso objeto de aquel recurso se extendieron varias notas de afección fiscal que originaron tal discordancia y justificarían la expedición de las correspondientes notas simples, se concluyó, sin embargo, que al constar expresamente en la escritura la voluntad del obligado al pago del arancel registral de renunciar a la expedición de información registral simultáneamente a la inscripción del título, la expedición de notas simples y su minutación resultaron improcedentes. Ahora bien, en este caso no consta una voluntad inequívoca de renuncia a la nota simple. De forma que, al no haber una manifiesta e incondicionada renuncia a la expedición de la nota simple, el Registrador cumplió adecuadamente su deber legal de expedirla y es pertinente el concepto minutado. Procede, por tanto, desestimar la apelación en este extremo.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña....., Delegada de Economía y Hacienda en el País Vasco-Vizcaya, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de mayo de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Indarlur, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Guipúzcoa.

HECHOS

I

Con fecha 5 de agosto de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de honorarios presentado por don....., en nombre y representación de la sociedad «Indarlur, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Guipúzcoa, con fecha 27 de diciembre de 2012,

número 1/2012/12577, por la inscripción de acuerdos de cese de administradores solidarios, cambio de sistema de administración y nombramiento de administrador único de una sociedad de responsabilidad limitada.

Se han incorporado al expediente los informes del Registrador de fecha 23 de septiembre de 2013 y del Colegio de Registradores de fecha 4 de marzo de 2014.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones a la vista de dichos informes, de los que se le dio oportuno traslado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1998, 23 de abril de 1999, 2 de junio de 2003, 18 de julio de 2003, 30 y 31 de julio de 2007, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 17 de mayo de 2012, 18 de diciembre de 2012, 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 26 de junio de 2013 y 2 de diciembre de 2013.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso tiene por objeto una minuta de honorarios derivada de la inscripción de acuerdos de cese de un administrador solidario, cambio de sistema de administración y conversión en administrador único de otro solidario.

Tercero. Conceptos impugnados y motivos de la impugnación. Posible extemporaneidad.

El recurrente no impugna conceptos concretos de la minuta y se limita a poner de manifiesto su disconformidad por su «monto elevado y fuera de contexto». Se examinarán, por ello, los diferentes conceptos consignados en la minuta impugnada.

Ante todo es necesario plantear, como se hace en el informe del Colegio de Registradores, la posible extemporaneidad del recurso.

De conformidad con lo dispuesto en la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente por remisión del artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma en el Arancel de los Registradores Mercantiles, el plazo para impugnar la minuta de honorarios será de quince días hábiles siguientes a su notificación o entrega. Dada la fecha de emisión de la factura (27 de diciembre de 2012), es muy probable que el recurso se haya interpuesto fuera de plazo (30 de julio de 2013), pero como no consta la fecha de entrega o notificación de la factura y el Registrador no ha hecho cuestión de esta materia, no cabe apreciar su existencia de oficio.

Respecto de los conceptos aplicados cabe señalar:

1. Número 1. Asiento de presentación. Es correcta la minuta.
2. Número 2. Calificación desfavorable: es correcta la aplicación del número 2 por la calificación desfavorable efectuada, si bien el importe a devengar sería el 10% del importe correspondiente al acto a inscribir, por lo que la cantidad percibida es inferior a la que hubiera resultado aplicable, pero no cabe una *reformatio in peius*.
3. Número 13.*a).* Cargos y facultades.

Como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo, procede aplicar el número 13 *a)* del Arancel de los Registradores Mercantiles una vez por cada cese o nombramiento de cargos del órgano de administración.

En este caso, habiéndose inscrito el cese de dos administradores solidarios y el nombramiento de un administrador único, aunque fuera uno de los solidarios, es correcta la aplicación del número 13 *a)* del Arancel tres veces.

4. Número 20.1. Actos de cuantía indeterminada.

Cabe aplicar este concepto tres veces: una por la inscripción del acuerdo de cambio de sistema de administración, otra por la constancia registral de la inexistencia de incompatibilidades declarada por el administrador y otra por la constancia en el asiento de la consulta al Registro Público Concursal. No procede, en cambio, como piensa el registrador por la constancia de la facultad de elevar a público el acuerdo inscrito.

En la minuta se ha aplicado solo dos veces, pero no cabe modificarla en perjuicio del recurrente.

5. Número 21 *a).* Notas marginales por un importe de 6,46 euros.

No se explica en el informe del Registrador cómo se ha llegado a esta cifra, ya que la minuta consigna como cantidad 1 y como importe 6,46 euros. El número 21 *a)* del Arancel establece para estas notas el importe de 0,150253 euros, por lo que para llegar a la cifra de 6,46 euros habría que haber extendido 43 notas. Es evidente que la minuta no es correcta en este extremo.

En la línea seguida por el informe del Colegio de Registradores, este Centro Directivo tiene declarado que, al margen del asiento de presentación, sólo

están exigidas reglamentariamente las notas de inscripción y retirada del documento (arts. 54 y 57 del Reglamento del Registro Mercantil), no siendo preceptivas las relativas a la calificación, cuando ésta es favorable, a la firma de la inscripción y a la notificación de la inscripción practicada. Además, son minutables las notas puestas en el documento, relativas a la presentación y despacho (arts. 42 y 57 del Reglamento del Registro Mercantil), las extendidas al margen de la inscripción practicada, relativas a la remisión y publicación de datos en el BORME (arts. 384 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil en relación con el artículo 21 del Código de Comercio) y las que, en su caso, se practiquen al margen de los asientos modificados o cancelados.

Resulta así que el número 21 *a)* del Arancel por notas marginales no especiales se aplica, ordinariamente, 6 veces (dos por las notas al margen del asiento de presentación –inscripción y retirada del documento–, dos al margen de la inscripción –remisión de datos al BORME y publicación de dichos datos, y dos en el documento –presentación y nota de despacho–).

Cuando ha habido calificación desfavorable, hay que añadir 5 notas (2 por la nota de calificación desfavorable, al margen del asiento de presentación y al pie del título; 3 por retirada y nueva aportación del título, 2, al margen del asiento de presentación –retirada y nueva aportación– y 1 al pie del título –nueva aportación–).

Además, se minuta una vez por la nota al margen de la inscripción de los administradores cesados.

En total, por tanto, en el caso del recurso, debe minutarse el número 21 *a)* 12 veces, lo que haría un importe total de 12 x 0,150253 = 1,803036 euros y no los 6,46 euros consignados en la minuta impugnada.

6. Núm. 24.1 Certificación negativa.

Es procedente su minutación por la constancia en la nota de despacho de la no inclusión del liquidador nombrado en el Registro Público Concursal como certificación negativa, pero esa misma constancia en el asiento se minuta, no por el número 24.1, sino, como queda dicho con anterioridad, por el número 20.1 del Arancel.

No procede en este punto rectificación por haberse consignado una cantidad inferior a la que hubiera sido procedente.

7. Número 24.2. Busca de datos.

Es procedente su aplicación una vez por razón de la consulta del Registro Público Concursal y del Índice Central de Incapacitados por cada persona nombrada administradora (art. 61 bis Reglamento Registro Mercantil) y otra, cuando no se den los datos registrales de la sociedad.

Habiéndose minutado en este caso una sola vez, no procede rectificar la minuta impugnada.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Indarlur, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Guipúzcoa, la cual deberá ser rectificada en cuanto al concepto de Notas marginales, número 21 *a)* del Arancel en los términos expresados.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de mayo de 2013 presentado en el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de mayo de 2013, don....., impugna la minuta número 1387 girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 1, por importe de 996,98 euros.

En dicho escrito manifiesta que se impugnan los siguientes conceptos:

Primero. Se impugna la totalidad de los conceptos articulados bajo los números 2.1. R5 y 2.1. R10. No se pueden percibir honorarios, como si fueran inscripciones independientes, por la disolución de la sociedad de gananciales, cuando uno de los titulares ya ha fallecido, así como por la herencia y legados de la fallecida. No se pueden cobrar honorarios por un mismo bien o, por una misma participación indivisa, tanto por disolución de la sociedad de gananciales, por herencia o por legado, puesto que no existen sucesivas inscripciones, sino una única que se inscribe y ello en virtud de las operaciones particionales que se realizan en los que los herederos se reparten los bienes de la herencia, y únicamente se inscribe el resultado final de la adjudicación. E incluso se llega al extremo de percibir derechos por la no inscripción como es los que perciben por la disolución de la sociedad de gananciales.

Segundo. Se impugna la totalidad del concepto articulado bajo el núm. 2-2 ABCD Desvinculación F-2, por importe de 48,08 euros. El Sr. Registrador ni ha agrupado, ni segregado, ni dividido ninguna finca puesto que para ello es necesario, en primer lugar, el consentimiento expreso del recurrente y, en segundo lugar, el consentimiento unánime de la Comunidad de Propietarios. Por tanto, no procede su cobro por el número 2.2 del Arancel puesto que esta norma regula un supuesto distinto al que ha acaecido, salvo que una agrupación, segregación y división de una finca sea lo mismo que la desvinculación que regula el artículo 68 del Reglamento Hipotecario. El recurrente nunca ha solicitado la desvinculación de sus plazas de garaje (cuotas indivisas) de la finca matriz. En este sentido la Sentencia número 453, de fecha 15 de mayo de 2001, que dictó la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña (JUR 2001/244831), indicó que los Registros de la Propiedad no podían cobrar a los ciudadanos las desvinculaciones cuando éstas no habían sido pedidas por ellas.

Tercero. Y se impugna la totalidad de la partida bajo número 4.1. A que hace referencia a «información continuada». En ningún momento se ha solicitado ninguna certificación. Única y exclusivamente se ha solicitado la inscripción de cuatro bienes que se adjudican en la escritura. El número 3 del Arancel está referido al Dictamen registral. Si el Registro tiene que inscribir la escritura sobre cuatro fincas la información continuada se dará sobre esas cuatro por lo que se ignora por qué se cobra por ocho. De esta forma resulta indebida la cantidad de 24,04 euros.

Estima el recurrente que se fije la factura en la cantidad de 714,98 euros que desglosa a continuación, con lo que procede devolver la suma de 282 euros que se ha cobrado de más por el Registro de la Propiedad.

II

Don Francisco Germán Taboada Tejerizo, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 1, emite el correspondiente informe de fecha 27 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en fecha 31 de mayo de 2013.

En dicho informe manifiesta que el recurso impugna parcialmente la factura número 1387 y versa, en primer lugar, sobre los honorarios devengados por la inscripción de una transmisión intermedia y una adjudicación final recogidas en la escritura de protocolización de cuaderno particional.

En la citada factura se ha aplicado el artículo 611 del reglamento Hipotecario y posteriormente el número 2.1 del arancel para el cobro de las inscripciones practicadas, al concurrir las circunstancias previstas en el primero de los preceptos antes indicados.

La discusión se concreta en la inscripción de cuatro fincas registrales que constituyen elementos privativos de dos edificios en régimen de propiedad horizontal. Tales fincas eran propiedad de don Luis Francisco García Sola y doña Trinidad Quesada Jiménez, con carácter ganancial. Dicha señora falleció en estado de casada con su citado esposo y dejando cuatro hijos.

Doña Trinidad Quesada Jiménez dispuso en su testamento, por lo que interesa a efectos del presente recurso, que legaba a su esposo el usufructo universal y vitalicio de su herencia e instituía herederos por partes iguales a sus cuatro nombrados hijos.

En la escritura se adjudican las cuatro fincas en la forma reflejada en la escritura que se ha inscrito.

El recurrente entiende que no existen dos tractos en nuestro supuesto fáctico, sino sólo uno de la causante inicial a los adjudicatarios finales, por lo que estima que únicamente se

inscribe ese resultado final y no el paso intermedio por el que se ha llegado a esa adjudicación final.

El Registrador que suscribe está totalmente en desacuerdo con tales apreciaciones. Estamos ante un supuesto de libro de los contemplados en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. En las inscripciones practicadas deben hacerse constar, ineludiblemente, las distintas transmisiones realizadas, pues sin dichas transmisiones intermedias no podría haberse llegado nunca a la adjudicación final instrumentada en el cuaderno particional que origina las inscripciones.

La transmisión intermedia que se ha minutado corresponde a la liquidación de la sociedad de gananciales que tuvieron la causante y su viudo; más en concreto, a la adjudicación a la causante de una mitad de la masa ganancial en esa operación particional. La base aplicada a este concepto ha sido, por lo tanto, la mitad del valor declarado por los otorgantes en la escritura para cada finca de las pertenecientes a ese distrito hipotecario.

Posteriormente, como adjudicación final, se ha minutado lo atribuido concretamente a los respectivos herederos en el cuaderno particional. En este caso se ha tratado del 55% en pleno dominio y el 45% en usufructo vitalicio al viudo, así como el 45% de la nuda propiedad a una de las hijas, respecto a la primera finca; y de la totalidad del pleno dominio de las demás fincas al viudo. En cuanto a este último, la parte que se le haya adjudicado en pago de su haber ganancial se minuta ya como transmisión final, al igual que la adjudicada en pago de su haber hereditario, a diferencia de la mitad de la masa ganancial correspondiente a la causante como adjudicación intermedia.

La existencia de la transmisión intermedia minutada no depende de las opiniones subjetivas ni del recurrente ni del Registrador. Existirá o no según lo establezcan las normas jurídicas aplicables al caso concreto.

Lo que sí existe en la minuta discutida es una insuficiente indicación de la norma arancelaria aplicada a la transmisión intermedia. Se trata del artículo 611 del Reglamento Hipotecario que va englobado en el número 2.1. R5 que figura en la misma; lo que se subsanará mediante la emisión de una nueva minuta al efecto si fuera necesario. Por otra parte, los números 2.1 R y 2.1 R10 constatados en la minuta no son sino derivaciones del número 2.1 del Arancel que recogen distintas bonificaciones del mismo, cuya aplicación informática se produce en esos términos. En concreto, recogen las bonificaciones del 50% (aplicable a las transmisiones intermedias) y del 5% (aplicable en la actualidad a todos los apartados del número 2 del arancel).

El recurso impugna, en segundo lugar, los honorarios devengados por la apertura de folio independiente a dos cuotas indivisas de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, que se concretan en determinadas plazas de aparcamiento, con motivo de la inscripción de la transmisión de las mismas.

Considera totalmente correcto el devengo de honorarios como lo confirman numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y cita la de 9 de febrero de 1995, 27 de marzo de 2000, 8 de marzo de 2002, 13 de diciembre de 1999.

La sentencia traída a colación por el interesado se refiere a un supuesto distinto del debatido en nuestro caso, al tratarse de viviendas que llevan como anejo inseparable el uso y disfrute exclusivo de una cuota indivisa de la planta sótano, destinada a aparcamiento, que se concreta en una plaza de aparcamiento y un trastero, habiendo practicado el Registrador inscripciones separadas de esos anejos *ob rem*. En nuestro supuesto de hecho, las plazas de aparcamiento no se han configurado al constituir la propiedad horizontal como anejos inseparables de la propiedad de los pisos, por lo que estamos ante una realidad diferente de la contemplada por la sentencia. Sin embargo, la propia sentencia entiende justificada la apertura de folio independiente cuando sea necesaria para mayor claridad de los asientos y admite que tal apertura se lleve a cabo a criterio del Registrador orientado a la finalidad antes dicha, no obviamente a su puro arbitrio.

Por otra parte, las consideraciones del recurrente sobre que las desvinculaciones deberían haber generado unos honorarios respectivos de 21,92 y 18,63 euros, en todo caso son erróneas puesto que suponen infringir el mínimo de honorarios de 24,04 euros que existe en el número 2 del Arancel.

Lo que sí cabe señalar en este punto es que existe un error en la minuta respecto a los honorarios aplicados a la liquidación de gananciales de las fincas 2 y 3 del inventario, ya que se ha omitido en estos dos casos la aplicación de los mencionados honorarios mínimos. Sin embargo, tal error perjudica exclusivamente al que suscribe, puesto que el principio de la prohibición de la *reformatio in peius* impide su corrección ahora, pese haberse detectado el mismo.

El tercer motivo de impugnación contenido en el escrito del reclamante se centra en el concepto «información continuada» recogido en la factura. Dicho concepto obedece a las ocho solicitudes de información continuada recibidas en este Registro de la Notaría autorizante, cuatro de ellas el día 24 de diciembre de 2012 y cuya información se solicitaba para el 26 siguiente y otras cuatro el día 15 de enero de 2013, solicitándose la información para el día 16 siguiente, en cuyas respectivas fechas fueron remitidas por esta oficina.

La minutación de tales notas con información continuada se ha realizado aplicándoles una cifra igual al doble de la recogida en el número 4.1.*f)* para las notas simples ordinarias, por analogía con el tratamiento arancelario de la certificación con información continuada y según se ha establecido reiteradamente por numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Incluso admite la Dirección General el devengo de los gastos de remisión de tales notas, dándoles el tratamiento de suplidos, devengo que en esta ocasión y conscientemente el Registrador ha omitido, con el fin de no recargar más la minuta de honorarios resultante.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 27 de junio de 2013 el recurrente manifiesta:

Primero. Si se ha realizado una sola y única inscripción, cobrarán la cantidad que se fije por esa única inscripción. Lo que no se puede hacer y es ilegal, es inventarse para poder cobrar mayor cantidad es la figura de la transmisión intermedia. Esa figura no existe, ni está regulada en el Real Decreto número 1427/1989 de fecha 17 de noviembre, que regula el Arancel de los Registradores. Se cobra por inscripción y no por inscripciones fantasmas o intermedias que no figuran en ningún sitio.

En segundo lugar, el artículo 611 del Reglamento Hipotecario está derogado de forma tácita por la disposición derogatoria del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Segundo. Respecto a la desvinculación de las plazas de garaje, manifiesta que lo que es objeto de impugnación es si el Registrador, realizada la desvinculación, sin solicitarlo ni pedirlo el titular, puede devengar y cobrar honorarios por tal actuación al nuevo propietario. Y la conclusión es que no puede cobrarlos si dicha desvinculación la ha realizado de forma unilateral, sin que el nuevo propietario la haya solicitado pedido y/o autorizado.

Tercero. En relación con el concepto de información continuada, manifiesta que el mismo debe excluirse por la sencilla razón de que quien solicitó dicha información no fue el recurrente sino el Notario por lo que ese derecho debe abonarse por él sin perjuicio de que luego pueda el Notario repetir dicho importe como suplido al cliente.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de octubre de 2013.

En dicho escrito de fecha 24 de septiembre de 2013 señala que la Dirección General de los Registros y del Notariado debe decidir si está a lo que realmente han otorgado las partes, que han otorgado la escritura de partición de herencia y por tanto a una sola transmisión y una sola inscripción registral. En definitiva si los honorarios se devengan por inscripción o por supuestos tractos intermedios que no producen una inscripción independiente.

Si la escritura se interpreta tal y como lo han otorgado los herederos, los fallecidos aportan unos derechos hereditarios sobre unos bienes que constituyen en su conjunto el caudal hereditario. Los otorgantes concurrentes a la partición no aportan bienes, sino cuotas hereditarias a concretar en la partición. Es decir se forma un solo «pool» de bienes del causante, y solo «pool» de cuotas hereditarias. Y la partición consiste en eso: en repartir los bienes del caudal hereditario, de forma proporcional a los derechos hereditarios, entre todas las cuotas hereditarias, procurando asignar bienes concretos, eludiendo los proindivisos, y adjudicando bienes parejos entre las cuotas hereditarias que han de repartirse los bienes en pago de sus respectivos haberes.

Al final resulta una sola transmisión de un bien del causante a un heredero en concreto, que es resultado de la hijuela, que es lo único que inscribe el Sr Registrador y produce una sola inscripción registral, que es pago al nuevo titular registral por su haber hereditario e interés en la herencia.

Si la escritura se interpreta como lo vienen haciendo los Sres registradores, los otorgantes no aportarían derechos hereditarios, sino bienes concretos, por lo que sí existirían transmisiones intermedias.

El recurrente no está de acuerdo con la Resolución colegial en que se facturen por dos transmisiones, una intermedia y la adjudicación final, siendo la intermedia la liquidación de la sociedad de gananciales y ello en base al artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Respecto a la desvinculación de las plazas de garaje advierte que el Colegio de Registradores no da respuesta a la impugnación que se formula.

Y, finalmente, en relación con el derecho por «información continuada», señala que debe excluirse porque quien solicitó dicha información fue el Notario y éste es el que debe facturarlo y abonarlo sin perjuicio de que luego pueda repetir dicho importe como suplido al cliente.

La factura correcta supone la devolución de 282 euros que se ha cobrado de más por el Registro de la Propiedad por lo que solicita la estimación del recurso de apelación.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Germán Taboada Tejerizo, Registrador de la Propiedad de Granada núm. 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de noviembre de 2013, el Registrador reitera el informe emitido con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 611 del Reglamento Hipotecario; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 23 de julio de 2003, 16 de enero de 2004, 10 de enero de 2011, 8 de marzo de 2011, 14 de junio de 2012, 2 de julio de 2012, 12 de julio de 2012, 30 de enero de 2013, 12 de febrero de 2013, 20 de diciembre de 2013 y Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, apertura de folio independiente a cuotas indivisas de finca destinada a garaje y nota de información continuada.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Liquidación de gananciales.

Respecto a la liquidación de gananciales, debe recordarse, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 2 de julio de 2012, 26 de enero de 1999, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo

de 2008, 10 de enero de 2011, entre otras, que «en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación, a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado. La adjudicación de bienes gananciales supone una transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene un indudable contenido económico; esta adjudicación, desde el punto de vista de mecánica registral, exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción, que publica un nuevo título de adquisición, a favor del cónyuge adjudicatario. De manera que éste, en el caso que nos ocupa, el viudo es dueño de la mitad indivisa de cada finca por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales».

Los conceptos de liquidación de gananciales y herencia, son dos conceptos distintos. Como operación previa a la adjudicación hereditaria ha de liquidarse la sociedad de gananciales, puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible.

Procede también recordar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que señala que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

En el presente caso para poder inscribir los bienes a favor de los herederos es necesario hacer constar previamente las siguientes operaciones: del patrimonio ganancial al hereditario de los causantes; la segunda, del patrimonio hereditario de los causantes a los herederos.

Hay que determinar cómo se minuta la liquidación de gananciales de los bienes que posteriormente son objeto de herencia. Respecto de estos bienes existen dos transmisiones sucesivas, primero del patrimonio ganancial al patrimonio de los causantes fallecidos por título de liquidación de sociedad ganancial y en segundo lugar del patrimonio hereditario al de los herederos adjudicatarios de dicho bien por título de herencia, siendo ambas susceptibles de minutación como resulta de la ya mencionada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2011.

La transmisión por título de liquidación de sociedad de gananciales debe minutarse con una base igual al valor del bien, aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, como transmisión previa. O lo que es lo mismo, primero se adjudica la mitad indivisa del bien a cada uno de los cónyuges por liquidación de gananciales para posteriormente integrar el caudal partible de cada uno. Dicha operación se minuta por el

número 2.1 del Arancel con la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Es decir si el valor del bien fuese, por ejemplo, de 100 euros, se atribuiría la mitad a cada cónyuge correspondiendo a cada herencia 50 euros a los que se aplicaría después la reducción del 50% resultando que el bien tendría un valor de 25 euros para cada cónyuge lo que hace un importe de 50 euros.

Así, una mitad indivisa se adjudica por herencia materna y otra mitad indivisa por herencia paterna que es lo que integra el caudal hereditario tras la liquidación de la sociedad conyugal.

Y la segunda transmisión por título de herencia debe minutarse como una adjudicación hereditaria ordinaria por el número 2.1 del Arancel, tomando como base el valor de dicho bien, es decir los 50 euros como en nuestro ejemplo.

En cuanto a la determinación de cómo ha de minutarse la adjudicación resultante de la liquidación de la sociedad de gananciales y que posteriormente es objeto de partición hereditaria. En primer lugar, hay una transmisión del patrimonio ganancial al patrimonio hereditario del cónyuge fallecido. En segundo lugar, hay una transmisión del patrimonio hereditario al patrimonio de los herederos adjudicatarios. Así pues hay una primera adjudicación de la mitad indivisa por título de liquidación de sociedad de gananciales y una segunda adjudicación de la mitad indivisa por título de herencia, siendo ambas transmisiones susceptibles de minutación arancelaria, de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo.

En la primera transmisión de esta mitad indivisa debe minutarse del siguiente modo: respecto de la finca 37.215 debe tomarse como base 174.943,00 euros (mitad del valor de la finca) lo que supone unos honorarios de 178,69 euros, que aplicada la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario además de la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, supone unos honorarios de 84,88 euros. Respecto de la finca 28.832, a una base de 27.360,98 corresponden unos honorarios de 61,40 euros, que aplicada la reducción del 50% y del 5% señalada anteriormente corresponden unos honorarios de 29,16 euros. Respecto de las fincas 36.805/102.191 y 36.805/102.193, dado que las bases aplicables son inferiores a 6.010,13 euros, corresponden unos honorarios de 24,04 euros, mínimo arancelario aplicable. En este caso resulta aplicar la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Esta cuestión ha sido resuelta por numerosas resoluciones de este Centro Directivo que establecen que «En conclusión no procede aplicar la rebaja del 5 por ciento a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del número 2 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, al mínimo de 24,04 euros».

La segunda transmisión de la mitad indivisa por título de herencia debe minutarse con una base correspondiente al valor de la mitad indivisa por el número 2.1 del Arancel como una adjudicación hereditaria ordinaria, respetando en todo caso el mínimo arancelario de 24,04 euros. Sin embargo, en el presente caso se toma el valor correspondiente a cada derecho adjudicado, ya que no se ha producido la previa adjudicación al cónyuge viudo de la mitad indivisa por liquidación de la sociedad de gananciales, siendo correcta la actuación del Registrador.

En el presente caso no procede la rectificación de la minuta dada la prohibición de la *reformatio in peius,* al ser la minuta impugnada más ventajosa para el recurrente.

Tercero. Apertura de folio independiente a cuotas indivisas de finca destinada a garaje

Esta cuestión ha sido resuelta por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, la última de 20 de diciembre de 2013.

Así, el artículo 68 del Reglamento Hipotecario admite la posibilidad de que la inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca, destinada a garaje o trastero, se practique en folio independiente; es decir, se prevé la apertura de folio a cada cuota indivisa cuando tenga lugar la transmisión de la misma, si no se ha hecho en la división horizontal *(cfr.* Resoluciones de esta Dirección General de 25 de marzo de 1997 y 16 de junio de 1999).

Esta apertura de folio deberá hacerse por el Registrador cuando se realice algún negocio jurídico con relación a dicha cuota indivisa, siendo obligatoria su actuación, a pesar del verbo condicional podrá empleado por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, por razón de la debida claridad que debe observarse en la llevanza de los libros registrales, y por ser un requisito previo y necesario para inscribir cualquier transmisión de la plaza de aparcamiento o trastero que lleva aparejada dicha cuota *(cfr.* Resolución de 2 de febrero de 1999); y todo ello sin perjuicio del posible derecho que le puede asistir al comprador para repetir contra el constituyente de la propiedad horizontal, ya que la apertura de folio independiente es una consecuencia de la constitución del régimen de propiedad horizontal, pero cuyos honorarios pueden ser exigidos al adquirente por aplicación de la norma octava del Anexo II del Arancel.

Dicha apertura de folio independiente practicada por el Registrador a cada cuota del local destinado a aparcamiento con adscripción del uso exclusivo de una plaza determinada –y, por consiguiente, su configuración como finca registral independiente– se considera por esta Dirección General, en diversas Resoluciones *(cfr.,* entre otras, Resolución de 9 de febrero de 1995), una operación registral correcta y necesaria, puesto que es de orden público la forma de llevar los libros del Registro y debe entenderse superior el interés de claridad registral. Ahora bien, en cuanto al momento oportuno para la apertura de folio independiente a cada cuota será el de su transmisión *[cfr.* art. 68 del Reglamento Hipotecario y 53.*b)* del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio], así como cuando se realice cualquier acto o negocio jurídico sobre la misma que impli-

que el comienzo de su vida jurídica independiente *(cfr.* Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de febrero de 1995, 25 de marzo de 1997, entre otras).

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en cuanto a la apertura de folio independiente, siendo aplicable el número 2.2B del Arancel. Además, procede la rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, resultando unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros. Sin embargo, es éste el mínimo arancelario aplicable.

En el presente caso, el Registrador ha minutado una cantidad inferior al mínimo aplicable, si bien dada la prohibición de la *reformatio in peius* prevista en el artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre procede mantener el importe que figura en la minuta impugnada.

Cuarto. Nota de información continuada.

Respecto a la nota de información continuada (art. 354-A del Reglamento Hipotecario), la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005,19 de agosto de 2010 o 31 de mayo de 2010, entre otras, señala que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes como luego veremos. Postura que reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple

informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1.*f)*– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros se han sumado los suplidos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. Y así lo indica la Resolución del Colegio de Registradores ahora objeto de apelación. El Registrador en el informe remitido a este Centro Directivo señala que modificará la minuta en el sentido señalado por la Resolución colegial.

Finalmente, en cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997 o 31 de mayo de 2010 que debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita.

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su Arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto». Esto es, no constando acreditado el pago al Registrador, por parte del Notario, es correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de noviembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de septiembre de 2013, don....., impugna

factura número 1817, girada por el Registro de la Propiedad de Jaén núm. 2, por importe de 131,64 €.

En dicho escrito manifiesta que la minuta no fue firmada, incumpliendo la norma quinta del anexo II del Arancel de Registradores de la Propiedad.

En cuanto a la instancia de presentación de documentos, manifiesta no ser de recibo la mención en dicha instancia del expositivo tercero.

Igualmente, manifiesta que la provisión de fondos exigida por el Registro resulta llamativa. La disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos no regula la posibilidad de anticipar cantidad alguna para el despacho y tramitación de documentación que se presente en el Registro. A su juicio, no se debería proceder al abono de cantidad alguna con carácter anticipado.

Los puntos de la minuta con los que no está de acuerdo son:

1. Nota simple informativa. Dicha nota no fue solicitada.
2. Nota simple de información continuada.
3. Nota de incorporación base gráfica. Cita el recurrente, en este punto, la Resolución de 19 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
4. Tampoco está de acuerdo con el concepto minutado artículo 68 RH y al respecto cita la Sentencia de 15 de mayo de 2001, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, Sala de lo Contencioso Administrativo.

II

Don Eva María Cascallana Meana, Registradora de la Propiedad de Jaén núm. 2, remite informe de fecha 20 de septiembre de 2013, que entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de septiembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que el recurrente presentó un escrito el día 29 de julio de 2013 al retirar la escritura del registro, en el que se realizaban varias preguntas relativas al funcionamiento interno de la oficina del Registro, y expresó que se le informara por escrito, lo que se hizo por informe de 21 de agosto de 2013, interpretando la Registradora que dicho escrito no era un recurso de impugnación de honorarios, por lo que el escrito de alegaciones en su día presentado en el Colegio por el recurrente es extemporáneo.

En relación con el fondo del recurso, la Registradora expone lo siguiente:

– En cuanto a la provisión de fondos, se admite como correcta en la Resolución de 16 de junio de 1997, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

– En cuanto a no acompañarse la instancia de presentación y la incorporación de un número de fax en la misma, no es necesario que se incorpore al documento impugnado, sino que se archiva en los correspondientes legajos para control interno, y que las comunicaciones derivadas de la calificación pueden realizarse por fax, si el interesado lo tiene, y si no, se realizarán por correo certificado en el domicilio puesto en la citada instancia.

– Respecto a la falta de firma, hay Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que establecen que la falta de firma no es obstáculo para su validez.

– Con relación a la nota simple informativa, se recoge su obligación en el artículo 253.2 y el 19 bis de la Ley Hipotecaria, cuando haya cambio de titularidad o cargas que fuere discordante con lo que resulte del título, y en este caso, al practicarse una cancelación por caducidad de una nota de afección y practicarse una nota de afección fiscal, es obligatoria su expedición.

– En cuanto a la nota de información continuada, se solicitó por la notaría, por lo que procede a su minutación más los suplidos correspondientes.

– Respecto a la nota de validación de la base gráfica, expresa que no se suministrado información gráfica, sino que la validación gráfica que hace el registrador, que cuenta con la aplicación correspondiente (GEOBASE) es reglada y no requiere solicitud del interesado, como establece la Instrucción de 2 de marzo de 2000 y la Resolución de 17 de abril de 2012.

– Finalmente, en cuanto a la aplicación del artículo 68 del Reglamento Hipotecario por la apertura del folio, éste se realiza cuando hay una transmisión u otro negocio jurídico sobre la cuota del garaje, y se realiza en atención al interés superior de la claridad registral.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, para que alegasen cuanto estimara conveniente.

Con fecha 28 de octubre de 2013 se recibe en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito de alegaciones del recurrente. En él manifiesta que el escrito de 29 de julio de 2013 tras exponer lo que considera oportuno en defensa de sus derechos, «solicita la devolución de las cantidades…». Está claro que lo que se interpone en ese momento es un recurso de honorarios que la Registradora calificó erróneamente.

En cuanto a los demás puntos, se reafirma en lo dispuesto en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 12 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto en cuanto al concepto «otras certificaciones».

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2013, en el que reitera lo ya manifestado en sus escritos de impugnación de la minuta y alegaciones presentados en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Eva María Cascallana Meana, Registradora de la Propiedad de Jaén núm. 2, para que en el plazo de 10 días aleguen cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2014, la Registradora efectúa alegaciones y manifiesta que considera que procede confirmar y mantener en todos sus términos la Resolución de 12 de noviembre de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y con ello la factura emitida por ese Registro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 2000, 18 de julio de 2000, 10 de octubre de 2002, 2 de agosto de 2012, 26 y 30 de octubre de 2012, 7 y 19 de noviembre de 2012, 20 y 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 12 de febrero de 2013, 1 de marzo de 2013 y 17 de abril de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la práctica de una inscripción de una escritura de compraventa de garaje, impugnándose en concreto los siguientes conceptos: nota simple, nota de información continuada, nota de incorporación base gráfica y artículo 68 Reglamento Hipotecario. Tampoco está de acuerdo el recurrente con la provisión de fondos.

Con carácter previo, conviene poner de manifiesto que, como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, entre otras, de 29 de diciembre de 2011, el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo analizar si el Registrador ha procedido en la elaboración y expedición de la minuta de conformidad con lo dispuesto en la normativa arancelaria y su interpretación por esta Dirección General. Cualquier otra cuestión deberá ser resuelta por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Segundo. Geobase.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.–Es lo que se denomina en la Minuta «Nota incorporación base gráfica». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado

de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel (también arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

2. Información.–La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

No acreditándose que haya sucedido así en el caso presente, no procede la minutación por el concepto de «información gráfica» y de hecho, la Registradora no cobró por dicho concepto.

Tercero. Artículo 68 RH. Apertura de folio a cuota de plaza de garaje.

En cuanto a esta cuestión, el artículo 68 del Reglamento Hipotecario establece: «La inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca desti-

nada a garaje o estacionamiento de vehículos, podrá practicarse en folio independiente, que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota».

El problema radica en considerar si se trata de un asiento que ha de practicar el Registrador por imperativo legal y que tiene su correspondiente reflejo arancelario, o si se trata de una mera tramitación interna, que dado el carácter rogado que señala el interesado en su escrito de alegaciones, debe realizarse por orden del titular registral.

La Resolución de esta Dirección General de 9 de febrero de 1995, consideraba correcta y necesaria la apertura de folio independiente, por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y debe entenderse superior el interés de la claridad registral. Y la Resolución de 29 de diciembre de 1998 señala que, con carácter general, el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su Arancel.

Y el artículo 591 del mismo Reglamento establece el principio de que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca; por ello, el devengo de honorarios conforme al Arancel, resulta precisamente, de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no constitutivo o no de la inscripción.

Por otra parte, la norma octava punto uno del anexo II del Arancel señala que los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho.

En atención a todo lo anterior debe estimarse correcta la actuación de la Registradora al abrir folio independiente, minutar esta operación y exigir su importe al interesado.

Cuarto. Nota simple de información continuada.

La cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la Instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del Anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354.*a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.*f)*, sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax. De igual modo lo ha hecho en la Resolución de 4 de octubre de 2012. Y esto mismo es lo que recoge el Acuerdo del Colegio de Registradores ahora objeto de apelación.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del Anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos

correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –arts. 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Por lo tanto, en este punto debe desestimarse el presente recurso.

Quinto. Nota simple informativa.

En relación con la extensión y minutación de la nota simple informativa, cabe tener en cuenta que el actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título».

La Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado sobre esta cuestión en varias ocasiones, así en Resolución de 7 de marzo de 2011 afirma «señalar en cuanto a la expedición y cobro de nota simple informativa simultánea a la inscripción, que según reiteradas Resoluciones de esta Dirección General (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002) dicha expedición es obligación legal del Registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que impone esta obligación con independencia de si ha habido o no petición del interesado en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca; y desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios *(cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa».

En el presente caso la actuación del Registrador ha sido correcta, ya que se ha producido un cambio en el historial registral de la finca relativo a las cargas como consecuencia de la transmisión de la finca al hacerse constar la nota de afección del impuesto así como la cancelación por caducidad de una anterior nota de afección fiscal, según se deduce del expediente.

Quinto. Provisión de fondos.

El recurrente también plantea la posibilidad de que el registrador recurrido pueda pedir una provisión de fondos para el despacho de la escritura presentada por el interesado. Tal cuestión ya fue tratada en la Resolución de la Dirección General de 16 de junio de 1997 a la que alude tanto el Colegio de Registradores en su Resolución como la Registradora recurrida en sus informes. En dicha resolución se establece lo siguiente:

«a) Provisión de fondos: cuándo procede.

Se plantea, en primer lugar, si es correcta la actuación del Registrador al solicitar del presentante provisión de fondos como anticipo a cuenta de los honorarios devengados por la inscripción practicada, debiendo resolverse afirmativamente, en cuanto es un profesional que desarrolla una actividad, y ello es conforme a las normas que le resultan aplicables.

b) Provisión de fondos: límites de su exigencia.

Ahora bien, como jurista que desarrolla profesionalmente una función pública, debe decirse que, en ningún caso, el abono de la provisión de fondos puede condicionar el debido cumplimiento de dicha función pública.

Así, no cabe supeditar a aquel acto la práctica del asiento de presentación en los términos establecidos por el artículo 416 del Reglamento Hipotecario, como tampoco es posible detener o denegar la inscripción por falta de pago (art. 615 RH), pues, para lograr el cobro de sus honorarios, puede el Registrador iniciar la vía de apremio, de acuerdo con lo regulado por los artículos 615 y 617 del Reglamento Hipotecario.

c) Provisión de fondos: clases o tipos.

En segundo lugar, por otra parte, es preciso distinguir entre:

– la provisión de fondos en sentido impropio como pago anticipado de los honorarios devengados por la inscripción realizada –situación que, según resulta del expediente y de los términos de la notificación practicada en su día, concurre en el caso objeto de este recurso, sin que haya otros datos que lo desvirtúen–, y

– la provisión de fondos en sentido propio como mero anticipo a cuenta de aquellos honorarios que, normalmente, suele ser una cantidad fija e inferior al importe total de los derechos causados por la inscripción.

De esta manera, por lo que se refiere al importe de la provisión de fondos en cuanto pago anticipado de la minuta de honorarios, hay que decir que para su determinación debe cumplirse en su totalidad el contenido del Arancel de los Registradores de la Propiedad (bases, conceptos, normas de aplicación, etc.). En particular, y por lo que se refiere al objeto de este recurso, las bases aplicables se obtendrán de acuerdo con lo establecido en la norma primera del Anexo II de dicho Arancel.»

En este caso concreto, fue correcta la actuación de la Registradora al solicitar tal provisión como anticipo de los honorarios devengados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almendralejo.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de septiembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/H 10.301, girada por el Registro de la Propiedad de Almendralejo, por importe de 1710,12 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Almendralejo, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de

Almendralejo, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014, el Registrador manifiesta que se reitera en el contenido del informe de fecha 9 de octubre de 2013, remitido al Colegio de Registradores, sin realizar nuevas alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de mayo de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Almendralejo certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla».

Siete fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Sevilla y Jerez».

Y cinco fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: De 5 de septiembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas de Ahorros citadas, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que en origen pertenecían a «Banca Cívica», esta es la única operación que contiene la primera de las inscripciones.

– Una segunda: De 5 de septiembre de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.
2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros citada a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que las Cajas de Ahorros citadas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Ges-

tora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid,31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de octubre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 4395/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1, por importe de 113,93 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de octubre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 8 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de enero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 1 de octubre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La citada Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la

totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 1 de octubre de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades, segregan y trans-

miten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Estas operaciones no fueron minutadas por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Ges-

tora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Olvera.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 1333 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Olvera, por importe de 271,34 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, remitió el preceptivo informe de 31 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 11 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Olvera, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 31 de enero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caixabank, S.A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

De la fotocopia literal del historial de la finca que se incorpora al expediente, y aunque falta una página, se deduce lo siguiente. Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– «Caixabank, S. A.», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y determinados inmuebles –entre otros la finca objeto de inscripción–.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caixabank, S.A.» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caixabank, S.A.», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión

universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a ésta y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser apor-

tados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento

que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Caixabank, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de La Carolina.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de octubre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/H 2470, girada por el Registro de la Propiedad de La Carolina, por importe de 77,72 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Basilio Javier Aguirre Fernández, Registrador de la Propiedad de La Carolina, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de La Carolina, por correo certificado, constando su recepción con fecha 3 de febrero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 17 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 17 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de julio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «sanea-

miento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, por tanto, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de enero de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores números 2013/H 3631, 2013/H 3632 y 2013/H 3663, giradas por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3, por importes de 1.505,81 €, 157,11 € y 5.405,41 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Jesús María Martínez Rojo, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3, remitió el preceptivo informe de 14 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de noviembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso

es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad finan-

ciera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 14 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de enero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando las minutas emitidas por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jesús María Martínez Rojo, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 22 de abril de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas

a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Cuatro fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por título de adjudicación y dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 17 de octubre de 2013. En tal inscripción se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fechas, según los casos, 21 de octubre y 23 de octubre de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Tres fincas, las registrales 65.560 –un 87,8796% indiviso de la misma–, 65.562 y 65.654, aparecían previamente como de titularidad de la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» por título de compraventa, según sus respectivas inscripciones, de fecha 15 de julio de 2011.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 22 de octubre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La sociedad citada, «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L., es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 24 de octubre de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Tercer supuesto de hecho.

Una finca –la registral 40.192– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por título de compra.

Y otra finca –la registral 65.119- aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 17 de octubre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

Las Cajas citadas, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 21 de octubre de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Cuarto. Objeto.

Como se aprecia, son tres los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Quinto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Sexto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, estimó parcialmente el recurso «en cuanto al concepto Inscripción Reducción 50% en las minutas 3631 y 3632, al haberse cobrado derechos al 50% según el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, por aquellos negocios por los que las entidades financieras transmitieron sus activos a «Banca Cívica, S.A.», negocios exentos de minutación conforme a la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 de 30 de octubre, en base al allanamiento parcial del Registrador».

Esta cuestión no es objeto de recurso, por lo que habrá que estar a lo resuelto por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

Y lo desestima en cuanto a lo demás entendiendo que «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Séptimo. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», titular de cuatro fincas por adjudicación y dación en pago, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación fue minutada por el Registrador, estimando en este punto el Recurso de Impugnación de Honorarios –como quedad dicho– la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores; y allanándose el Registrador de la Propiedad. Esta cuestión no ha sido objeto de recurso expresamente.

En cualquier caso debe estarse a lo resuelto por el Colegio de Registradores, que ya ha sido transcrito.

Octavo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Noveno. Segundo supuesto: operación previa.

La operación previa en el segundo supuesto, es aquélla en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios».

Décimo. Tercer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja General de Ahorros de Canarias» y «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», titulares de dos fincas por compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra

Esta operación fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Undécimo. Tercer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Decimosegundo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Decimotercero. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en los supuestos que se ha denominado «segundo» y «tercero».

Decimocuarto. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimoquinto. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

– La entidad que lo adquirió por compraventa –«Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.»– no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, y en que la inicial titular registral lo es por título de compra, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa del segundo de los supuestos, en que «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del Arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

3. En el tercer supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimosexto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

3. En el tercer supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel con la reducción del 5%.

Decimoséptimo. Conclusión.

1. El primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».
Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».
Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

3. En el tercer supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».
Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel con la reducción del 5%.

Segunda inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel con la reducción del 5%.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Arrecife.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 2835, girada por el Registro de la Propiedad de Arrecife, por importe de 309,97 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos

financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Luis Francisco Monreal Vidal, Registrador de la Propiedad de Arrecife, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de diciembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 13 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de diciembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no

una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Luis Francisco Monreal Vidal, Registrador de la Propiedad de Arrecife, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de marzo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 22 de abril de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Arrecife certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por adjudicación.

Y dos fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», también por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 4 de octubre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S. A.», esta es la única operación que contiene la inscripción.

– Una segunda: de fecha 4 de octubre de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en

España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.»

a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 2760, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1, por importe de 119,42 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María Martínez Santiago, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de diciembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de febrero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.», por título de compra.

Se practica en el Registro de la Propiedad, respecto de cada una de las fincas, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el número 2.1 del Arancel de los Registradores; y la primera fusión, según indica la minuta «611 RH», lo que equivale a una bonificación del 50%. Sólo aplica la reducción del 5% en la última fusión; pero no en la primera.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», entre otras razones, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran

producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

La Junta de Gobierno desestimó el recurso.

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos

de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo

segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que

hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012.

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito,

en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

1. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.».

2. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S.L.U.», los adquirió por título de compra.

Noveno. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas unas fincas a favor de una sociedad que no es entidad financiera, por título de división horizontal, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades financieras, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían conforme al número 2.1 del Arancel.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Además procede la reducción de un 5%, conforme al Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y ello tanto respecto de la transmisión previa como respecto de la inscripción final a favor de la entidad «Buildingcenter, S.A.».

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente, únicamente en cuanto al deber de aplicar la rebaja del 5% a la primera de las fusiones, por los fundamentos de derecho expresados, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tías.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de octubre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 2547 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Tías, por importe de 67,22 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de noviembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de diciembre de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Tías, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de febrero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 23 de octubre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

«Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen

el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 23 de octubre de 2013.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades, segrega y transmite en

bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012,

de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (14.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don..... contra cuatro minutas de honorarios expedidas por el Registro de Bienes Muebles de León.

HECHOS

I

Con fecha 31 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito firmado el 24 de enero de 2014 por don..... por el que solicita la revisión de cuatro facturas emitidas por el Registro de Bienes Muebles de León, bajo los números 20140000211 y los tres siguientes de orden, de fecha 20 de enero de 2014. El escrito se remitió a través del Registro Xeral da Xunta de Galicia en el que tuvo entrada el 28 de enero de 2014.

II

Con fecha 19 de febrero de 2014, se remitió el recurso al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León, solicitando certificación de los asientos practicados y un informe justificando las facturas emitidas.

III

Con fecha 7 de marzo de 2014 tuvo entrada la certificación e informe solicitados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación; Decreto de 17 junio 1955, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento; Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 mayo de 2002; Resoluciones de 3 de mayo de 2000, 20 de marzo de 2002, 21 de octubre de 2002, 1 de octubre de 2008 y 18 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Este Centro Directivo es competente de conformidad con lo dispuesto en la norma general sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, dada la remisión establecida en el apartado 6 de la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, y en el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre cuatro minutas de honorarios formuladas por el Registro de Bienes Muebles de León por la inscripción de dos adjudicaciones de un vehículo y la cancelación de cargas acordadas en procedimiento administrativo de apremio seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

Tercero. Motivos de la reclamación y valoración.

El recurrente solicita se revisen las reseñadas facturas, para saber si se ajustan a la normativa correspondiente, así como la justificación del por qué se debe cobrar por inscribir la adjudicación si no se solicita por el interesado. En su escrito, el recurrente hace alusión también al cobro de determinados gastos por el envío de correo certificado desde el Registro.

Las minutas de honorarios núm. 20140000212 y 20140000214 corresponden a la cancelación de una anotación de embargo y comprende los siguientes conceptos: Presentación. Propiedad. Número 1: 6,01 euros; Cancelación embargo, arancel mínimo. Propiedad. Número 2.1. 24,04 euros.

Las minutas de honorarios número 20140000211 y 20140000213 corresponden a la inscripción de la adjudicación en que ha desembocado el procedimiento de apremio y comprende los siguientes conceptos: Presentación. Propiedad. Número 1: 6,01 euros; Adjudicación, arancel mínimo. Propiedad. Número 2.1: 24,04.

El Registrador justifica las minutas con los siguientes argumentos. Primero. Se han presentado en el Registro dos documentos distintos, certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas –cada uno de ellos por un vehículo diferente– sin hacer manifestación alguna, por lo que se ha considerado solicitada tanto la inscripción de la adjudicación como la cancelación de la anotación de embargo derivada del mismo procedimiento, y se han practicado ambos asientos, por lo cual se han girado, por cada vehículo, las dos facturas reseñadas. Segundo. En cuanto al Arancel aplicable, se ha aplicado el Arancel de los Registradores de la Propiedad, al amparo de lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Hipoteca Mobiliaria, dado que se había abierto el folio del vehículo con una anotación regulada por el artículo 68.*d)* de la Ley de Hipoteca Mobiliaria, no siendo de aplicación, por ello, el Arancel aprobado por el artículo 36 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. Tercero. En cuanto a los gastos de correo cobrados se deben a los gastos de remisión por correo de la documentación solicitada verbalmente por el interesado, si bien, por olvido, no se hicieron constar en la factura como suplidos, extremo en que se admite la rectificación correspondiente.

Con carácter previo, conviene hacer alguna reflexión sobre la estructura y régimen del actual Registro de Bienes Muebles.

El actual Registro de Bienes Muebles presenta, desde su origen, una estructura y una normativa heterogénea. La Ley de 25 de julio de 1989, de adaptación de la legislación mercantil a las Directivas comunitarias, que autorizó al Gobierno para la regulación de este Registro, dispuso que en él quedarían integrados los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y los de Buques y Aeronaves; la Ley de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, dispuso la integración del Registro de Venta a Plazos en el futuro Registro de Bienes Muebles y habilitó al Ministerio de Justicia para dictar las disposiciones necesarias para la organización y funcionamiento de dicho Registro; finalmente, el Registro de Bienes Muebles fue creado por la disposición adicional única del Real Decreto de 3 de diciembre de 1999, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, Registro que, como los dos anteriores, quedó integrado en el Registro de Bienes Muebles. En el apartado núm. 6 de la citada disposición adicional se ordena estar, en cuanto sea aplicable y no esté previsto, a la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, al Reglamento del Registro Mercantil y al Reglamento Hipotecario.

El Registro de Bienes Muebles integra, por tanto, el contenido no sólo del antiguo Registro de Venta a Plazos, sino también el de los de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, el de los de Buques y Aeronaves y el de Condiciones Generales de la Contratación, quedando estructurado en diversas secciones: Buques y Aeronaves, Automóviles y otros Vehículos de Motor, Maquinaria industrial, establecimientos mercantiles y bienes de equipo, Garantías reales, Otros bienes muebles registrables y Condiciones Generales de la Contratación.

Por tal motivo, las diferentes secciones, y las operaciones registrales a realizar en cada una de ellas, no quedan sometidas a un mismo y único régimen jurídico, sino que, como establece la disposición adicional única del Real Decreto de 3 de diciembre de 1999, dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes y en lo no previsto se estará, según los casos, a lo dispuesto en la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, al Reglamento del Registro Mercantil y al Reglamento Hipotecario. En materia arancelaria habrá de tenerse en cuenta lo que en cada una de dichas normativas específicas se establece.

Es decir, que a cada acto o derecho inscribible se le aplicará la ley o norma que lo regula y se practicarán los asientos en la sección correspondiente según su objeto y con sujeción a su Arancel propio y específico. Así, se aplicará según los casos, la Ley de Venta a Plazos y su Ordenanza a los actos sujetos a ella (venta a plazos, arrendamiento financiero, anotaciones de embargo de los derechos del comprador a plazos o del arrendatario, etc.–), siendo de aplicación a tales actos el Arancel contenido en el artículo 36 de la Ordenanza; la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, a las operaciones propias del Registro de condiciones generales, que tiene también su propio Arancel; el Arancel de los Registradores Mercantiles en materia de buques y aeronaves; la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y su Reglamento a la inscripción de hipotecas mobiliarias y prendas sin desplazamiento y las motivadas por su ejecución, así como las anotaciones de embargo sobre la propiedad de bienes muebles, siendo de aplicación el Arancel de los Registradores de la Propiedad, según dispone el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento.

En algunos casos, como en el de la práctica de anotaciones de embargo y de las adjudicaciones que se acuerden en el correspondiente procedimiento, deberá el registrador decidir al amparo de qué normativa se practica el correspondiente asiento, para determinar, en consecuencia, el Arancel aplicable para fijar los honorarios correspondientes. Puede servir de criterio el de aplicar la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, y su correspondiente Arancel, cuando se trate de anotar el embargo sobre derechos previamente inscritos al amparo de dicha normativa (derechos del arrendatario o del comprador), mientras que cuando se trate de anotar el embargo del dominio de bienes muebles, se aplicará la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y su Reglamento, en los términos previstos en el artículo 68.*d)* de la Ley y 34 y 39 de su Reglamento, con aplicación en este caso del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

En el caso del recurso se han practicado determinados asientos, en virtud de dos documentos, certificación de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, en un folio abierto con una anotación de embargo sobre el dominio de un vehículo practicada al amparo de lo dispuesto en el artículo 68 d) de la Ley de Hipoteca Mobiliaria. Es procedente, por ello, la aplicación del

Arancel de los Registradores de la Propiedad, como ha hecho el Registrador, y no el contenido en la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, como parece reclamar el recurrente.

De acuerdo con ello, son conforme a Derecho las cuatro facturas impugnadas en cuanto a los conceptos de presentación –de la certificación y del mandamiento–, de adjudicación y de cancelación de embargo.

En cuanto a la posibilidad de minutar la inscripción de la adjudicación, debe entenderse que es obligatorio el pago de toda operación registral cuando ha sido solicitada y que la solicitud se deduce, si no se expresa lo contrario, de la mera presentación del documento hábil para la práctica del asiento correspondiente (art. 425 Reglamento Hipotecario). En este caso, habiéndose presentado la certificación de la adjudicación de cada vehículo sin haber manifestado que no se solicitaba la inscripción, debe entenderse ésta solicitada y, una vez practicada, es obligado el pago de los honorarios registrales devengados.

Respecto de los gastos de correo es doctrina consolidada que sólo pueden tomarse en consideración como suplidos, que deben venir motivados por encargo del interesado, que han de estar justificados en su importe y que deben hacerse constar en la minuta separadamente de los honorarios del registrador. En este caso, el Registrador reconoce que debió hacer constar el importe del envío por correo de documentación solicitada por el interesado, que, por lo demás, resulta justificado en los gastos realizados para dicho envío.

Este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra cuatro minutas de honorarios expedidas por el Registro de Bienes Muebles de León, que no habrían de ser rectificadas más que para hacer constar en ellas como suplidos justificados el importe de los gastos de correo por el envío de documentación solicitada por el recurrente.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de

febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de diciembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 8799 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 1, por importe de 140,51 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María del Carmen Florán Cañadell, Registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de diciembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de enero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,

conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto

en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 4 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de febrero de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del

sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S. A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 11 de octubre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por

parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo), ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012,

de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Moncada núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de noviembre de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Moncada núm. 2 con fecha 8 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», impugna la factura 1121 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Moncada núm. 2, por un importe de 1.995,86 €.

En su escrito el recurrente entiende que el arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Considera que al presente supuesto de «cancelación de hipoteca» le es de aplicación el número 2.1 g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contenido en ese apartado tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido

en un 90%». Aplicando dicha norma, el importe de honorarios devengado ascendería a 896,76.

Sin embargo, en atención a una Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, el Registro ha tomado como base para el cálculo de la minuta el 60% del principal, y sobre ese principal ha aplicado el arancel previsto en el número 2.2 (75% del número 2.1) aplicando así las previsiones de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, sobre saneamiento y venta de los activos financieros del sector financiero.

Entiende el recurrente que, aunque así pueda indicarlo la referida Instrucción, cuya redacción no es en absoluto clara, porque no deja claro si se refiere a todas las operaciones den ovación, etc., o a todas las operaciones de novación, etc., «consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración», las modificaciones operadas por el Real decreto-ley 18/2012, sobre el arancel notarial lo son exclusivamente en el ámbito regulado, esto es, operaciones de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Esta interpretación queda reforzada, en primer lugar, por el propio título de la norma, que detalla expresamente la materia que pasa a regular: «Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero». Por lo que no cabe extrapolar sus previsiones a otras materias, a no ser que así esté expresamente previsto por la norma, lo que no sucede en ese supuesto.

En segundo lugar, por la propia exposición de motivos del Real Decreto-ley 18/2012 que indica expresamente: «se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». Esta redacción es clara y no deja lugar a dudas. Resalta el recurrente que la exposición de motivos tiene, y así lo viene entendiendo la Jurisprudencia, un esencial valor hermenéutico para la interpretación de la propia normativa.

Y, en tercer lugar, porque sigue plenamente vigente la redacción dada al número 2.1.*g)* del Arancel.

El recurrente manifiesta que no hay que olvidar que en el Ordenamiento Jurídico español rige el principio de la jerarquía normativa, y que las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el Ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma.

Por tanto, en la medida en que las cancelaciones hipotecarias que han sido objeto de inscripción no están inmersas en un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicarse la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1. g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

II

Don Silvino Navarro Gómez-Ferrer, Registrador de la Propiedad de Moncada núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de noviembre de 2013.

En su informe, el Registrador manifiesta que la copia autorizada de la escritura de cancelación de hipoteca contenía la cancelación de dos hipotecas en dos fincas registrales. El cálculo de los honorarios se realizó conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que devino en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 1, 4 y 15 de marzo de 2013; 4,17, 18 y 19 de abril de 2013; 10, 13 y 30 de mayo de 2013.

Se tomó como base el 60% del capital garantizado por las hipotecas inscritas que resultan del Registro, de la copia autorizada de la escritura que se despachó y del escrito de impugnación de honorarios, sobre el que se aplicó la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel, sobre los que se aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 19 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 13 de enero de 2014, el recurrente reitera el contenido de su escrito inicial.

IV

Por Resolución de 28 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2014.

En su escrito el recurrente reitera la argumentación efectuada en su día ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y señala que en la medida que las cancelaciones hipotecarias, que han sido objeto de inscripción, no están inmersas dentro de un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicarse la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, debiendo aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación de hipoteca, recogido en el número 2.1 g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989, en su redacción dada por el Real Decreto 1612/2011.

Por lo expuesto, el recurrente solicita la rectificación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia

el día 4 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Silvino Navarro Gómez-Ferrer, Registrador de la Propiedad de Moncada núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de marzo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014, el Registrador reitera la argumentación manifestada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 y 13 de mayo de 2013, 15 de julio de 2013, 27 de febrero de 2014 y 21 de abril de 2014; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la

Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen

solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y

no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cullera.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de enero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de enero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las factura número de entrada 2873/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Cullera, por importe de 272,82 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Antonio Jiménez Cuadra, Registrador de la Propiedad de Cullera, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de enero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de enero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de

aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Jiménez Cuadra, Registrador de la Propiedad de Cullera, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

No resulta de las fotocopias referidas el título de adquisición. No habiéndose alegado nada en el expediente.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: De fecha 26 de diciembre de 2013. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La citada Caja, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 14 de enero de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable

regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance»,« saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en fechas cercanas, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra laResolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de noviembre de 2013, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 2810, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1, por importe de 114,27 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de diciembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de febrero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de abril de 2014, el Registrador manifiesta que se ratifica en todas sus alegaciones efectuadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por títulos de adjudicación extrajudicial en ejecución de hipoteca.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 14 de noviembre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 14 de noviembre de 2013. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.
Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general,

a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.»

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Ges-

tora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 31 de julio de 2014 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de enero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de enero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2014/A 43, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3, por importe de 191,70 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 22 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de enero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 22 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de febrero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, por correo certificado, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014, la Registradora manifiesta que se ratifica en todas sus alegaciones efectuadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por títulos de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 8 de enero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: De fecha 8 de enero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2013 de su Protocolo, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…»

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.»», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Constancio Villaplana García, Registrador de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 4, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por don..... contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de junio de 2013, don....., impugna la minuta/borrador número 2013/A 5475, girada por el Registro de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 4, por importe de 110,95 euros.

En su escrito, el recurrente expone que en la minuta aparece el concepto «Fusión por absorción» con una cantidad de dos unidades que incrementan los honorarios registrales en 57,817971 euros (2 x 28,908986 euros) hasta un total de 110,95 euros.

El recurrente considera que el concepto «Fusión por absorción» afecta a la entidad financiera, no a su persona como propietario del inmueble afectado; por lo que debería, en su caso, ser minutada a la misma.

En segundo lugar, considera que este concepto de «Fusión por absorción» entra dentro de los supuestos de reestructuraciones de entidades financieras contemplados en la disposición adicional segunda sobre el Arancel de Notarios y Registradores de la Propiedad de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que dice literalmente:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento v reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros.».

Por todo lo anterior y atendiendo a la citada Ley, el recurrente solicita que se modifique la citada minuta para que no aparezca el concepto «Fusión por absorción».

II

Don Constancio Villaplana García, Registrador de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 4, emite el correspondiente informe de fecha 2 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en fecha 5 de julio de 2013.

En su informe, el Registrador argumenta que para los casos de cancelación de hipoteca otorgada por sociedad que ha absorbido a la que figura como titular registral del crédito hipotecario, tiene declarado tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 21 de febrero, 30 de mayo y 24 de junio de 1997, y 19 de octubre de 1999), como el propio Colegio Nacional de Registradores (Resolución de 12 de febrero de 2013), que la fusión de sociedades mercantiles realizada mediante absorción, supone la transmisión en bloque del patrimonio de la entidad absorbida a la entidad resultante de la fusión. Registralmente, ello requiere que, con carácter previo a la cancelación se refleje la transmisión de la hipoteca de la entidad absorbida (titular registral de la hipoteca) a la sociedad absorbente (que es la que cancela). Esta operación constituye, conforme al número 2.2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad, concepto minutable, con una reducción del 75% de los derechos devengados, reducción a la cual hay que sumar la del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (pues el reflejo registral de la transmisión de la hipoteca es un supuesto de tracto registral abreviado).

En cuanto a quién sea obligado al pago de los honorarios devengados por la transmisión de la hipoteca, el precepto a aplicar es la norma octava del anexo II del Arancel, conforme a la cual los honorarios podrán ser exigidos a quién haya presentado en el registro el documento que ha motivado la inscripción. Lo cual no obsta para que dicho presentante pueda repetir contra quien considere que, en última instancia, está legalmente obligado al pago.

En el presente caso, constando inicialmente inscrita la hipoteca a favor de «Caja Postal», la entidad cancelante fue «BBVA, S.A.», que sucedió a aquélla por absorción. En la inscripción motivada por la escritura de cancelación, se hizo constar la absorción de «Caja Postal» por «BBVA, S.A.» y la inscripción de la hipoteca a favor de ésta, con carácter previo a la cancelación. Por ello se incluyeron en la minuta dos conceptos: cancelación de hipoteca y fusión por absorción.

De todo lo dicho se desprende, a juicio del Registrador informante, que la minuta (borrador, pues la factura aún no ha sido pagada) estuvo adecuadamente extendida, y que igualmente fue correcta la reclamación de su pago.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 22 de julio de 2013 que tuvo entrada en dicho Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de julio de 2013, el recurrente señala que el Informe del Registrador no hace referencia a la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre Arancel de Notarios y Registradores de la Propiedad para los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca en la que se basa el recurso y que el recurrente considera que es de aplicación en este caso.

El recurrente entiende que la integración de la entidad «Caja Postal» en «BBVA, S.A.» a la que hace referencia el Informe del Registrador entra dentro del concepto de reestructuración de entidades financieras contemplada en la mencionada Ley. Siendo así, la Ley explica que en el supuesto de cancelación de hipoteca las inscripciones que se practiquen, sólo devengarán los honorarios correspondientes a la cancelación de hipoteca.

Además, el Registrador incluye en su minuta el concepto «Fusión por absorción» por dos veces cuando en su Informe sólo habla de la absorción de «Caja Postal» por «BBVA».

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Constancio Villaplana García, Registrador de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 4, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de octubre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, solicitando se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en el sentido interesado por dicho Registrador apelante en su informe.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don....., por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Ley 8/2012, de 30 de octubre, Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es procedente la minutación efectuada en concepto de «fusión por absorción» en un supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca, discutiéndose si dichas operaciones de fusión pueden quedar englobadas en el concepto legal de «operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras» en el supuesto que motiva este expediente y, por consiguiente, si debe procederse o no a su minutación.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. «Fusión por absorción» en una cancelación de préstamo hipotecario posterior a la fecha 12 de mayo de 2012.

En primer lugar, se observa que en la titularidad del derecho real de hipoteca han existido dos transmisiones: una primera desde la «Caja Postal, S.A.»

a «Corporación Bancaria de España, S. A. (Argentaria)» y una segunda de «Argentaria, S.A.» a «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A.» Respecto a las modificaciones estructurales acaecidas en «Caja Postal, S.A.» procede señalar que la citada Caja cede a «Corporación Bancaria de España, S. A.» los activos y pasivos integrantes de su actividad financiera mediante escritura de 30 de septiembre de 1998 autorizada por el Notario de Madrid don José Luis Martínez Gil, entidad que cambió ulteriormente su denominación por la de «Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S. A».; posteriormente, se produce una segunda transmisión, por título de fusión por absorción, «Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario de España, S.A.» a favor de «Banco Bilbao Vizcaya, S.A.», mediante escritura de fecha 25 de enero de 2000 otorgada ante el Notario de Bilbao don José María Arriola Arana. Como consecuencia de ello y por exigencias del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia registral de las trasmisiones aludidas, previa calificación por el Registrador.

La doctrina anterior de esta Dirección General consideraba que dichas transmisiones eran conceptos minutables independientes conforme al número 2.1 del Arancel. Ahora bien, si la fusión se hacía constar en el mismo asiento que la novación, se consideraba un supuesto de tracto abreviado, debiendo aplicarse por tanto la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario *(cfr.,* entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009).

Este régimen ha sufrido un cambio sustancial pues al tiempo de la resolución como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, posteriormente derogado por la Ley 8/2012 de 30 de octubre, cuya disposición adicional segunda recoge íntegramente lo dicho por la disposición adicional segunda de la norma derogada. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, posteriormente sustituida por la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, posteriormente derogada y sustituida, con idéntico tenor literal, por la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

La disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, indica literalmente:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros. (...) Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas (...) a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

Dicha norma se publicó en el «BOE» de 12 de mayo de 2012, produciéndose su entrada en vigor en esa misma fecha, según la disposición final octava del citado Real Decreto/ley:

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".»

Posteriormente, como se ha indicado con anterioridad, fue derogada por la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no obstante reproduce literalmente dicha norma en su disposición adicional segunda.

Pues bien, dado que la práctica de la operación registral minutada tuvo lugar el 17 de mayo de 2013, dicho régimen normativo le es plenamente aplicable. Mediante Instrucción de 31 de mayo de 2012, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha marcado una serie de pautas para la aplicación de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y, posteriormente, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto a la cuestión objeto de este recurso, interesa el análisis que este Centro Directivo realiza del párrafo primero de la disposición adicional segunda del citado Real Decreto/ley (y, posteriormente, recogido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre):

«El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto/ley 18/2012 de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad —incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto de "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010 de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011 de 18 de

febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final. Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.– y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.»

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, siendo la base es el 60% del capital inscrito (téngase en cuenta, no obstante, que en los supuestos de novación y subrogación por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación, mientras que en los supuestos de cancelación por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación –en todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal–), siendo el número a aplicar el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 (hoy, disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre), en tanto queda englobada «cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras», entendiendo que «dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones», disposición que es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento: así, en el supuesto que nos ocupa es evidente que las dos transmisiones del crédito garantizado por hipoteca se han producido como consecuencia de dos operaciones de modificación estructural de entidades consistentes en sendas fusiones por absorción de determinadas entidades financieras por una tercera, operaciones que quedan incluidas dentro del concepto de «reestructuración» de entidades financieras y a las que resulta plenamente aplicable la normativa expuesta, con absoluta independencia de la fecha en que se produjeron dichas fusiones (y ello como consecuencia de la interpretación extensiva de tales operaciones que impone el tenor literal del precepto citado, tal y como se afirma en la Instrucción de este Centro Directivo citada, sin que ello signifique una aplicación retroactiva de la normativa transcrita –pese a lo invocado el recurrente– en tanto dicha nueva regulación resulta de aplicación a todos aquellos asientos registrales cuya práctica se interesa con posterioridad –no con anterioridad– a la entrada en vigor de las normas citadas, tal y como ocurre en el presente supuesto en que la inscripción fue practicada en fecha 17 de mayo de 2013).

No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.

En definitiva, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la fusión de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «2.2F R.10 fusión por absorción».

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Constancio Villaplana García, Registrador de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 4, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de mayo de 2013, don....., en nombre y repre-

sentación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 358, girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, por importe de 17.534,93 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis Rico Díaz, Registrador interino del Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, remitió el preceptivo informe de 7 de mayo de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de mayo de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de junio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de octubre de 2013, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 3 de junio de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad San Sebastián de la Gomera certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta

el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Sesenta y nueve fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por título de adjudicación.

Quince fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de dación en pago.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las dos fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», ésta es la única operación previa que comprende la inscripción.

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca –la registral 3.067– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por título de compra.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede añadir más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas previamente inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja General de Ahorros de Canarias», que adquirió la finca 3.067 por título de compra, junto

con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2102 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Decimocuarto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

Ni la inscripción a favor de «Banca Cívica, S.A.», ni la posterior aportación a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de junio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 2013/A 1235, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22, por importe de 573,73 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, remitió el preceptivo informe de 25 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de junio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixa-

bank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 22, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de octubre de 2013 efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 8 de enero de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 22 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 29 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 29 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Sobre la finca Registral 16.312, aparece inscrita una hipoteca a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», según su inscripción 9.ª de fecha 18 de mayo de 2007.

La hipoteca se formalizó en Escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Álvarez Pérez, el día 30 de marzo de 2007, número 1.608 de su Protocolo; en garantía de un préstamo de 492.000 euros.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 29 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil. En el caso presente lo que se transmite es la hipoteca, con el crédito que garantiza.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso presente lo que se transmite es la hipoteca, con el crédito que garantiza.

– Una segunda: de fecha 29 de mayo de 2013. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal». En el caso presente lo que se inscribe es la hipoteca, con el crédito que garantiza, a favor de esta última entidad.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

Este expediente tiene por objeto común determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Sin embargo, los casos son claramente diferentes:

– En el primer supuesto lo que se transmite es un bien inmueble.

– En el segundo supuesto lo que es objeto de transmisión no es un bien inmueble, sino un derecho real de hipoteca que grava un inmueble, con el crédito que garantiza.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anóni-

mas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: operación previa.

La operación previa en el primer supuesto es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», a cuyo favor se constituyó la hipoteca, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Son dos los elementos diferenciadores de este supuesto:

– Lo transmitido no es un bien inmueble; sino una hipoteca y el crédito por ella garantizado.

– La Caja no adquirió la hipoteca por adjudicación ni cesión en pago; sino que fue ella la que otorgó el préstamo y a cuyo favor se constituyó la hipoteca. Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Octavo. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de la hipoteca por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de lo que se ha denominado supuesto «segundo».

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de

crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construccio-

nes o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el primer supuesto de hecho del presente recurso.

En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el segundo supuesto de hecho del presente recurso.

En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así, la adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino constitución de hipoteca en garantía de un préstamo.

Pero además concurre la circunstancia de no ser lo aportado un bien inmueble; sino una hipoteca en garantía de un préstamo.

La aportación de la hipoteca de «Caja Municipal de Burgos» a la entidad «Banca Cívica, S.A.» queda claramente enmarcada en una operación de reestructuración y saneamiento, comprendida en normas como el Real Decreto-

ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros; el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero; el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero; y el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Por lo tanto tal transmisión no debe ser minutada; como efectivamente ha hecho el Registrador.

Sin embargo, las transmisiones posteriores de la hipoteca, de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.»; y de esta última a la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», no quedan exentas de minutación, por dos razones:

– La primera es que, como queda dicho, no se adquirió por adjudicación o dación en pago; como exige el artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

– Y la segunda es que lo que prevén el Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, como objeto de exención a efectos de arancel registral es la aportación de inmuebles a sociedades de capital; no la transmisión o aportación de hipotecas en garantía de préstamos.

La Exposición de Motivos de la repetida Ley 8/2012, es clara:

«Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse exten-

dido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», no se debe minutar.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», no se debe minutar.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Moralzarzal.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de junio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de julio de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 914, girada por el Registro de la Propiedad de Moralzarzal, por importe de 254,21 €.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Sara Isabel Jarabo Rivera, Registradora de la Propiedad de Moralzarzal, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de julio de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de julio de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de julio de 2013, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen

carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2013. En dicho escrito manifiesta que,

habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de noviembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso, doña Sara Isabel Jarabo Rivera, Registradora de la Propiedad de Moralzarzal, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de noviembre de 2013, la Registradora manifiesta que se ratifica íntegramente en el informe de 19 de julio de 2013, remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y solicita que se confirme la extemporaneidad del recurso sobre la minuta impugnada.

VIII

Con fecha 8 de mayo de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Moralzarzal certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de mayo de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio

de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue notificada con fecha 5 de junio de 2013, según consta en el justificante de la remisión del fax incorporado al expediente.
– El escrito de interposición del recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad de Moralzarzal en fecha 16 de julio de 2013 y tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 22 de julio de 2013.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del Anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino la correcta minutación derivada de la inscripción de una escritura de fusión por absorción, cuestión claramente sustantiva o de concepto y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la Norma octava del Anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del art. 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada en fecha 5 de junio de 2013 y que el recurso fue interpuesto el día 16 de julio de 2013, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de octubre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (5.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «The Stepstones Modus, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga.

HECHOS

I

Con fecha 20 de noviembre de 2013 fue remitido por correo administrativo a este Centro Directivo el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «The Stepstones Modus, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga, con ocasión del despacho de una escritura de constitución telemática a través del CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada, número CIRCE10/2013/91, de fecha 25 de octubre de 2013.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 10 de diciembre de 2013 y el del Colegio de Registradores de fecha 4 de marzo de 2014.

II

El recurrente no presenta nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de mayo de 2011 («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 julio 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de 19 de diciembre de 2007, 24 de

junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 12, 13 y 19 de junio de 2012, 5 y 9 de julio de 2012, y 8 de abril de 2014.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo (BOE, 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta formulada por la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada, constituida por vía telemática a través del CIRCE, utilizando los Estatutos-tipo aprobados por Orden JUS/3185/2010 y cumpliendo los demás requisitos exigidos por el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010.

La factura impugnada comprende tres conceptos: Asiento de presentación, número 1, 6,01 euros. Calificación, número 2.1, 4 euros. Constitución telemática, 100 euros (Total, 110,01 euros, más 23,10 euros de IVA, total: 133,11 euros).

Además, en la liquidación, se añade el concepto BORME por importe de 55,68 euros, lo hace el total de 188,79 euros.

Tercero. Motivos de impugnación.

Concreta el recurrente en su escrito la impugnación en un único motivo: conforme a lo dispuesto en el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010, cuyos requisitos se dan en este caso, la constitución de sociedades a través del CIRCE devenga un arancel registral de 40 euros, por lo que la cantidad exigida en la minuta (188,79 euros) no es conforme.

Los honorarios a percibir en ese caso están determinados en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, que dispone: «Por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en Estatutos se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia» (número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, según la redacción dada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre).

Dicha norma es aplicable como desarrollo del artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que, habiendo sido parcialmente derogado

por Ley 14/2013, de 27 de septiembre, quedó vigente en cuanto a la determinación de los honorarios registrales en la cantidad fija de 40/100 euros.

En la escritura que motiva este recurso, se constituye una sociedad bajo unos estatutos que siguen el modelo aprobado como estatutos-tipo por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre y concurriendo los demás requisitos establecidos en el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010. Procede, por tanto, aplicar el arancel fijo de 40 euros, como reconoce expresamente la registradora, que se presta a rectificar la minuta en tal sentido.

Ahora bien, como ya ha señalado este Centro Directivo, la cantidad fija de 40 y 100 euros, hace referencia a la inscripción misma de la constitución de la sociedad, pero no excluye la aplicación del arancel correspondiente a otras operaciones registrales necesarias, como es la extensión del asiento de presentación, sujeta al número 1 del Arancel, por importe de 6,01 de euros, y, en su caso, la calificación desfavorable, sujeta al número 2 del Arancel. En este caso, en que hubo efectivamente una calificación desfavorable por falta de provisión para pago de las tasas del BORME, es correcta la aplicación del núm. 2 del Arancel (10% de 40 euros), más el núm. 1 del Arancel (6,01 euros) por el asiento de presentación.

Finalmente, es procedente también el pago de la tasa por publicación de la inscripción en el «BORME», ya que en la fecha en que se otorgó la escritura de constitución de la sociedad y se presentó en el Registro para su inscripción estaba derogada la exención del pago de tasas del BORME establecida en el Real Decreto-ley 13/2010. Así lo dispuso, en su apartado *d),* la disposición derogatoria de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. La exención se mantuvo derogada hasta que fue restablecida por la disposición final cuarta de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «The Stepstones Modus, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Málaga, que deberá ser rectificada, tal como reconoce la Registradora, tan sólo en el concepto de Constitución, aplicando la cantidad fija de 40 euros en lugar de la de 100 euros consignada.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Baena.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de octubre de 2013, don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, impugna las facturas 1231, 1232 y 1233 de la Serie B, por un importe de 6,01 €, 9,01 € y 3,01 €, respectivamente, giradas por el Registro de la Propiedad de Baena.

El recurrente considera que las minutas impugnadas infringen la Resolución Circular de 19 de octubre de 2004 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. La actuación registral facturada al Instituto de Cooperación con la Hacienda Local no puede ser considerada operación inherente a las funciones propias del Registro. Por el contrario, los servicios se prestan en función del deber de colaboración que éste tiene para con la Administración Tributaria.

La nota simple informativa facturada por el Registro fue requerida por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local en el ejercicio de sus funciones de comprobación e investigación y amparada en los artículos 93 y 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El Registro facilita información al Instituto dentro de un procedimiento inquisitivo de los órganos de recaudación encaminado a la averiguación de los bienes y derechos del deudor.

Los deberes de colaboración y auxilio no se circunscriben únicamente a los procedimientos inspectores; estos deberes, se tienen también para con los órganos de recaudación cuando éstos actúan, como es el caso, en ejercicio de las facultades que le otorga el artículo 162 de la Ley General Tributaria: «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley…».

Dentro de un procedimiento de apremio también es necesario comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes y derechos de los obligados tributarios. Y la información que en estos procedimientos inquisitivos sea facilitada por los Registros no debe estar sujeta a minutación arancelaria, tal y como establece la Resolución Circular de 19 de octubre de 2004. Conforme a esta Resolución Circular sólo sería minutable la información registral referida a bienes o derechos ya embargados, donde la actividad inquisitiva habría finalizado dando paso a un procedimiento de simple ejecución (certificación de cargas y notas simples posteriores a la anotación preventiva del embargo) en el que la Administración Tributaria actúa como un interesado más y no amparada en los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria.

En definitiva, el Registro de la Propiedad de Baena emitió la nota simple informativa en cumplimiento de un deber de colaboración que le impone la Ley y en estos supuestos, conforme a los criterios establecidos por el Colegio de Registradores, la actuación registral no se puede facturar.

La minuta infringe, además, lo dispuesto de manera expresa en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. El artículo, al regular los honorarios y gastos de depósito y administración, nos dice que: «… Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los Registros Públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito…».

La regla de la gratuidad de las notas simples informativas emitidas por los Registros de la Propiedad a solicitud de órganos de recaudación en el seno de procedimientos ejecutivos ha sido reconocida recientemente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 12 de febrero de 2013, regla que también había sido ya confirmada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Sentencia de 13 de Septiembre de 2012. Para el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación no establece «… distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios…».

II

Doña Juana María Arroyo Fernández, Registradora de la Propiedad de Baena emite el correspondiente informe de fecha 23 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de octubre de 2013.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

1. No pueden confundirse las actuaciones de investigación en un procedimiento de recaudación, con las actuaciones de inspección e investigación realizadas en un procedimiento inspector. La propia Ley General Tributaria clasifica sus procedimientos en gestión, inspección y recaudación.

2. Tal y como manifiesta en su escrito de interposición del recurso el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, las notas simples informativas emitidas fueron requeridas por el citado organismo en el ejercicio de sus funciones recaudatorias.

3. Tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones-Circulares de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004 y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 17 y 20 de diciembre de 2012, como la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en diversas resoluciones como las 14 de julio de 2009, 17 y 4 de abril de 2012, entre otras, han señalado que dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria es necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

a) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de Derecho, y sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria.

b) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora impuesta por una norma de carácter general o a través de requerimientos concretos, en los que sería de aplicación los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria y donde la actuación del Registrador no devenga honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal

(arts. 112.2, 113, 114.2, 115.1 y 115.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio que aprueba el Reglamento General de Recaudación).

4. Es doctrina reiterada por la jurisprudencia tributaria y de la Dirección General, la de que las exenciones, reducciones y bonificaciones en materia tributaria y arancelaria, son siempre de interpretación restrictiva o rigurosa, y que, por su carácter de excepción, sólo cabe admitirlas cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente. (STS de 23 de julio de 1986, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de marzo de 1996).

Por todo lo expuesto se entiende que la actuación del recurrente se incluye dentro de la actuación profesional ordinaria del registrador, donde la Administración actúa como cualquier sujeto de derecho sometida a las reglas generales, por lo que procede el devengo de honorarios por la publicidad formal solicitada integrada en un procedimiento recaudatorio donde los honorarios del registrador tendrán la consideración de costas, tal y como dispone el artículo 113.1 del Reglamento General de Recaudación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Gestor del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local de la Diputación de Córdoba, constando su recepción de fecha 8 de noviembre de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegara cuanto estimase conveniente.

Mediante escrito de alegaciones de fecha 11 de noviembre de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de noviembre de 2013, el recurrente reitera las alegaciones formuladas en el recurso de honorarios.

IV

Por Resolución de 3 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2013.

En dicho escrito, de fecha 18 de diciembre de 2013, señala que Instituto de Cooperación con la Hacienda Local solicitó al Registro de la Propiedad de Baena, mediante escritos fechados los días 12 y 24 de abril de 2013, información sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. Los referidos escritos van firmados por el funcionario Jefe del Servicio de Gestión Recaudatoria del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local y en los mismos se especifica con toda claridad que la información se solicita dentro de expedientes ejecutivos GEX.

En cumplimiento de su deber de colaboración con la Administración Tributaria Local, el Registro emitió y remitió al Instituto de Cooperación con la Hacienda Local notas simples informativas referidas a inmuebles propiedad de los deudores relacionados por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local. Pero además, y a pesar de tratarse de actividad

registral de suministro de mera información en cumplimiento de un deber de colaboración dentro de un procedimiento ejecutivo, el Registro minuta honorarios por estos servicios.

La regla de la gratuidad de las notas simples informativas emitidas por los Registros de la Propiedad a solicitud de órganos de recaudación en el seno de procedimientos ejecutivos tiene su fundamento en los artículos 93, 94 y 162 de la Ley General Tributaria y en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación. Regla de gratuidad reconocida recientemente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 12 de febrero de 2013 y que también había sido ya confirmada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sentencia de 13 de septiembre de 2012. Para el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación no establece «… distinción similar a la que proclama el colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios…».

Son estos sólidos fundamentos jurídicos los que apoyan la pretensión del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, una pretensión que la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores –cambiando el criterio fijado en su acuerdo de 23 de abril de 2013- desestima porque, según el órgano Colegial, «… no se acredita que se ha dictado providencia de apremio…», indicando que»… en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas…».

Ciertamente, no se puede compartir el acuerdo colegial. El artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación no exige que el órgano de recaudación deba acreditar el dictado de la providencia de apremio para tener derecho a la gratuidad de las notas simples informativas. Sería absurdo exigir este requisito pues es precisamente por estar buscando bienes y derechos del deudor dentro de un procedimiento de apremio por lo que el órgano de recaudación solicita la información al Registro. Y además, en el caso que nos ocupa ninguna duda existe sobre el destino de la información solicitada. El Instituto de Cooperación con la Hacienda Local pidió la información especificando los expedientes ejecutivos para los que quería la información y el Registro nunca dudó del destino de la información y así lo reconoce la propia Registradora en su informe cuando dice que actúa en el ejercicio de sus funciones recaudatorias.

En definitiva, el acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores no se ajusta a derecho, al exigir el cumplimiento de unos requisitos que las normas de aplicación no establecen y que, además el propio Registro de Baena da por cumplidos.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de enero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Juana María Arroyo Fernández, Registradora de la Propiedad de

Baena, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de enero de 2014, la Registradora reitera los argumentos señalados en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de las minutas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre de 2013, 27 de febrero de 2014, 2 de julio de 2014 y 29 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local en un procedimiento ejecutivo.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –*sic.,* en realidad es 94.1– de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tri-

butaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley.". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio).*»

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Y así ha sido recogido, recientemente, por este Centro Directivo en Resoluciones de 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre de 2013, 27 de febrero de 2014 y 2 y 29 de julio de 2014.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de septiembre de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Tomelloso en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de octubre de 2013, don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, impugna factura número 587 de la serie B, girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso, por importe de 42,07 €.

El recurrente señala en su escrito que según establece el punto 2 del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio «las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». En el citado precepto queda perfectamente regulada la determinación y momento del pago de los honorarios de los registros públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas.

En consecuencia, la normativa antes indicada excluye las tasas por actuaciones de los Registros públicos que consistan en facilitar información requerida, dentro del ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria. Es decir, aquellas actuaciones profe-

sionales del Registrador en colaboración con la Administración (sin distinción entre la Agencia Estatal Tributaria y otras Administraciones Públicas), exclusión lógica para el legislador, pues el servicio se presta a la propia Administración en beneficio de los principios constitucionales de eficacia y legalidad de obrar administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, con las facultades de inspección de los tributos reconocidas en el artículo 142 del mismo texto legal.

El recurrente estima improcedente minutar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. Toda vez que se efectúa en la fase de investigación y comprobación de bienes, siendo doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «que este tipo de información y colaboración, no son actos administrativos que se incluyan dentro de la actuación profesional ordinaria, sometidas a las reglas generales de devengos de honorarios».

La factura que se impugna corresponde a información requerida en el ámbito de la inspección o investigación de bienes y la situación de su estado de cargas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 162.1 de la Ley General Tributaria. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

El carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación lo establece sin lugar a dudas el propio artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, que establece que la información otorgada será gratuita en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar dentro de las funciones públicas que conlleva la gestión e inspección con carácter previo a la materialización de los embargos cautelares.

Por último, el recurrente señala que la factura recurrida resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según Resolución definitiva en vía administrativa de la Sección 3.ª R. 582/2012-8.3 y 12/2012-2.2 que incorpora y asume los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de 3 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de octubre de 2013.

El Registrador realiza alegaciones para acreditar que las notas simples solicitadas no son gratuitas ya que sólo lo son las solicitadas en un procedimiento de apremio, procedimiento de apremio que es distinto al periodo ejecutivo en que se solicitan las notas simples. En todo caso, alega la propia sistemática legal.

Recoge la ubicación de los artículos 162 de la Ley General Tributaria y 114 del Reglamento de Recaudación, este último dentro del procedimiento de apremio y señala que el procedimiento de apremio es distinto del periodo ejecutivo del artículo 162 de la Ley General Tributaria.

Para el inicio del procedimiento de apremio es necesario dictar la providencia de apremio en cuyo procedimiento se encuentra regulado las costas de información de las notas simples, es decir el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Por tanto, la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibili-

dad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además no es de apremio ya que requiere que se haya expedido la providencia de apremio.

Por tanto, la actuación en este sentido del Registro ha sido correcta, puesto que las notas solicitadas por el señor recaudador no se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributario, así no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Asimismo, señala que las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas por el recurrente se refieren a Fundamentos de Derecho diferentes de los aquí señalados.

Y respecto de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012, manifiesta que hace referencia a la distinción entre actuaciones profesionales y colaboración con los Servicios de Inspección. Rectamente dicha Sentencia, aplicable en todo caso *inter partes,* viene a mantener lo alegado por el recurrente, en estricta aplicación del principio de legalidad, que son gratuitas las notas expedidas en un procedimiento de apremio, como aclara el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, que desarrolla el artículo 162 de la Ley General Tributaria, pero no lo establece para el periodo ejecutivo.

En consecuencia, el recurso debe ser desestimado ya que la solicitud de información se realiza dentro de un procedimiento recaudatorio, no de inspección y por tanto deben considerarse costas del procedimiento.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, para que alegase cuanto estimara conveniente.

Por escrito de 15 de octubre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 18 de octubre de 2013, el recurrente reitera y ratifica los argumentos contenidos en el escrito de impugnación.

Asimismo, considera contrario a derecho facturar la información que, conforme establece el Reglamento General de Recaudación, tiene carácter gratuito para los órganos de recaudación. El Registrador con su actuación se sitúa al margen de la reciente jurisprudencia sobre este particular y las resoluciones en vía administrativa de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que tienen su fundamento en los pronunciamientos de los Tribunales, en particular la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012.

El legislador considera dentro de las facultades de colaboración con la Administración, que si los órganos de recaudación no conocen bienes difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar. Por ello, la recaudación ejecutiva que se inicia con la providencia de apremio dictada por la Tesorería, comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas. De un lado cuantas actuaciones comprende la solicitud de información de bienes y derechos embargables; y, de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos previamente por la Administración actuante.

El recurrente manifiesta que ha indagado en las distintas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no ha encontrado doctrina que avale las minutas giradas por el Registrador, salvo la emanada de actuaciones que obvian las facultades legales otorgadas por el artículo 162 de la Ley General Tributaria a los órganos recaudadores de

la Administración, derogando por tanto de forma singular lo preceptuado en el número 2 del párrafo primero de artículo 114 del Reglamento General de Recaudación aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio.

Y a continuación transcribe el Fundamento de Derecho Tercero in fine de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de enero de 2014.

En dicho escrito manifiesta que la Resolución colegial desestima su recurso por falta de identificación del procedimiento recaudatorio que motiva la solicitud de las notas simples y por no acreditarse que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación.

Sobre este particular señala que tiene acreditada su condición de órgano directo recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso y que no ejerce las funciones por delegación, según numerosos antecedentes de acciones administrativas con el Registro de la Propiedad de Tomelloso. No obstante, adjunta certificado del desempeño del puesto de trabajo de Jefe del Departamento de Recaudación.

El recurrente indica que si la solicitud de información al Registro, a juicio del Registrador, no reunía los requisitos que ahora exige la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en la Resolución que se recurre, debería haber requerido la subsanación de defectos o el acompañamiento de los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendría por desistido de la petición, y no proceder a minutar en contra de lo dispuesto por la reglamentación vigente.

A mayor abundamiento, precisa que la resolución que se recurre extrae conclusiones desestimatorias de forma genérica, sin motivar jurídicamente, creando indefensión y sin traer relación con el procedimiento de que traen causa. Cambiando su propio criterio de interpretación de resoluciones anteriores y entrando a resolver cuestiones ajenas al ámbito propio del recurso de honorarios que, en todo caso, se deben resolver por otros cauces. El recurrente adjunta copia de la Resolución de 7 de mayo de 2013, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como ejemplo acreditativo del cambio de criterio efectuado.

A juicio del recurrente, la resolución que ahora se recurre resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que recoge los fundamentos de derecho de la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Y también resulta contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según Resoluciones de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010, que vienen a señalar: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la misma ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Y cita los artículos 71.1 y 54.1 c) de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre subsanación y mejora de la solicitud y sobre la motivación de los actos administrativos, respectivamente.

Por ello, solicita se resuelva a favor de la improcedencia de la minuta girada por el Registrador de la Propiedad de Tomelloso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de enero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de febrero de 2014, el Registrador manifiesta que realiza las alegaciones para acreditar que las notas simples solicitadas no son gratuitas ya que sólo lo son, las solicitadas en un procedimiento de apremio, procedimiento de apremio que es distinto al periodo ejecutivo en que se solicitan las notas simples.

Asimismo reitera los argumentos expresados en su momento en el informe emitido con fecha 2 de octubre de 2013, con motivo de la impugnación de la minuta.

Y manifiesta que de acuerdo con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2013 y la Sentencia de Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de julio de 2012, señala que son gratuitas conforme al artículo 114 del Reglamento de Recaudación las costas de información en un procedimiento de apremio.

El procedimiento de apremio se inicia con la providencia de apremio y hasta entonces no hay apremio ni costas de apremio a las que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación. Por tanto, el procedimiento de apremio es una fase dentro del periodo ejecutivo pero que no se confunde con ésta ya que entre el periodo ejecutivo y el periodo de apremio media la certificación de apremio.

En consecuencia, el Registrador informa que debe ser desestimado el recurso de apelación ya que la solicitud de información se realiza dentro de un procedimiento recaudatorio, no de inspección o de apremio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005,

de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre de 2013, 27 de febrero de 2014 y 2 y 29 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas

simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –sic., en realidad es 94.1– de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tributaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley.". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que

consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio).*»

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Y así ha sido recogido, recientemente, por este Centro Directivo en Resoluciones de 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre de 2013, 27 de febrero de 2014 y 2 y 29 de julio de 2014.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., Recaudador del Ayuntamiento de Tomelloso, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (8.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Goromar XXI, S.L.U.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro de Bienes Muebles de Castellón.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito firmado el «2 de enero de 2013» (sic) por don....., en nombre y representación de la sociedad «Goromar XXI, S.L.U.», impugnando una minuta de honorarios expedida por el Registro de Bienes Muebles de Castellón bajo el número 201300001937, de fecha 11 de marzo de 2013, con ocasión de la cancelación de un contrato de prenda sobre derechos de crédito.

II

El recurso se había presentado el 28 de marzo de 2013 ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, habiendo recaído resolución de dicha Junta el 10 de diciembre de 2013.

Con fecha 11 de febrero de 2014, se solicita del Registrador informe justificando la factura impugnada, habiéndose recibido el 24 de febrero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación; Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento; Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, convertido en Ley 8/2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997 y de fecha anterior citadas en dicha Resolución, 5 de mayo de 2001, 2 de febrero de 2002, 5 de marzo de 2002, 20 de marzo de 2002, 29 de mayo de 2003, 14 de mayo de 2005, 10 de agosto de 2012 y Resolución de 21 de mayo de 2014 de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Competencia.

Este Centro Directivo es competente de conformidad con lo dispuesto en la norma general sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, dada la remisión establecida en el apartado 6 de la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, y en el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por el Registro de Bienes Muebles de Castellón por la cancelación de la inscripción de tres prendas en garantía de una pluralidad de obligaciones a favor de cuatro entidades.

Tercero. Motivos de reclamación y valoración.

El recurrente solicita la rectificación de la minuta en cuanto a tres extremos: número de bases susceptibles de minutación, cuantificación de la base y aplicación del tope y rebajas. Se examinan separadamente cada una de ellas.

Ante todo, es necesario recordar que a la operación registral realizada, cancelación de la inscripción de tres prendas sobre créditos en el Registro de Bienes Muebles, debe aplicarse el Arancel de los Registradores de la Propiedad por disponerlo así el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y, en concreto, el número 2 del citado Arancel, extremo no discutido por el recurrente.

1.º Bases susceptibles de minutación.

En la minuta se han considerado, separadamente, cada una de las tres prendas constituidas e inscritas y, respecto de cada una, se ha distribuido la base entre las cuatro entidades a cuyo favor se inscriben las prendas en proporción al porcentaje correspondiente a cada una de dichas entidades.

El recurrente considera incorrecto este criterio, porque, a su juicio, procede considerar una única base por cada una de las prendas.

Tiene razón el recurrente.

El Registrador ha aplicado la regla que para la proindivisión se establece en la segunda norma general de aplicación del Arancel, recogida en el anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que dispone que «para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan …».

Ahora bien, este criterio, o regla del proindiviso, sólo tiene aplicación cuando se trata de inscribir una finca o derecho, pues la norma transcrita se refiere expresamente a las «fincas o derechos objeto de adquisición…». No se aplica, en cambio, cuando lo que se practica es una cancelación, aun cuando

el derecho que se cancela estuviera inscrito a favor de varias personas o entidades y la inscripción cancelada hubiera devengado, por ello, honorarios conforme a la regla del proindiviso (Resolución de 23 de junio de 1997 y anteriores citadas en dicha resolución, Resolución de 14 de mayo de 2005).

En este caso, por tanto, en que se ha practicado la cancelación de tres inscripciones de prenda no cabe distribuir la base de cada una entre los diversos titulares de la prenda, sino una única base para cada una de ellas.

La minuta debe ser rectificada en este extremo.

2.º Cuantificación de la base.

Según explica el Registrador en su informe, se ha tomado como base total de cada una de las prendas el importe de la responsabilidad garantizada por cada una de ellas.

El recurrente sostiene, en cambio, que la base a tener en cuenta debe ser el importe del principal de cada una de las obligaciones garantizadas (61.272.109,14; 20.318.224,68; 55.265.810,16 euros, respectivamente), considerando que ese importe es el valor del derecho a que se refiere el número 2.1 del Arancel.

Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el «valor del derecho» a que se refiere el núm. 2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad, en caso de derechos reales de garantía, viene constituido por la cifra máxima de responsabilidad por la que se hubiera constituido el derecho o, en su defecto, por la suma de las responsabilidades garantizadas, adicionando al principal de la obligación las cantidades aseguradas por otros conceptos (intereses ordinarios y de demora, costas y gastos, etc…) (Resolución de 23 de junio de 1997).

Ahora bien, en caso de cancelación de hipotecas en garantía de préstamos o créditos, criterio que ha de aplicarse por analogía a la cancelación de prendas en garantía de préstamos o créditos, el régimen vigente al practicarse la cancelación (11 de marzo de 2013, fecha de la minuta) es el establecido por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, convertido en Ley 8/2012, aplicable a las inscripciones practicadas a partir de su entrada en vigor, que tuvo lugar el mismo día de su publicación en el «BOE» (12 de mayo de 2012).

En la citada disposición se establece que «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Por tanto, en el caso de este recurso, tratándose de la cancelación de tres prendas en garantía de tres préstamos, debe tomarse como base para la aplica-

ción del núm. 2.2 del Arancel el 60% del «capital inscrito», identificándose el capital inscrito con el principal garantizado por cada una de las prendas (en este caso, ciento cinco millones de euros como principal en cada una de ellas).

3.º Aplicación del tope máximo y rebajas.

Invoca, finalmente, el recurrente la aplicación del tope máximo establecido en el número 2 del Arancel (2.181,673939 euros) y la reducción del 75% sobre la cantidad resultante reconocida en el informe del Colegio de Registradores.

En este punto hay que hacer las siguientes consideraciones:

a) El tope máximo establecido en el número 2 del Arancel se tiene en cuenta separadamente cada vez que deba aplicarse el número 2 a cada finca, derecho o participación inscrita, por lo que, en este caso debe tenerse en cuenta al aplicar el núm. 2.2 a la base de cada prenda (Resoluciones de 5 de mayo de 2001, 2 de febrero de 2002, 5 de marzo de 2002, 29 de mayo de 2003 y Resolución de 10 de agosto de 2012).

b) La reducción del 5% establecida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, se aplica al resultado de aplicar la escala del número 2, pero no a las cifras máxima y mínima fijadas en dicho número del Arancel, de modo que la aplicación del número 2, reducida en un 5%, no puede exceder de 2.181,673939 ni ser inferior a 24,04 euros (Resoluciones de 29 de mayo de 2003, 10 de agosto de 2012; Resolución de 21 de mayo de 2014 de la Subsecretaría de Justicia);

c) No existe en el Arancel de los Registradores de la Propiedad ni en otras normas de carácter arancelario la reducción del 75% solicitada por el recurrente a la vista del informe del Colegio de Registradores. La reducción aplicable en este caso es la prevista en el número 2.2 del Arancel, al que se remite la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, convertido en Ley 8/2012, antes reseñada, que es de un 25%. Dicho número 2.2 indica que los honorarios se reducen al 75% (no en un 75%) cuando se trate de préstamos hipotecarios (la disposición citada lo amplía a los créditos hipotecarios, y por analogía debe aplicarse a los préstamos y créditos pignoraticios).

Por tanto, en este caso, en que se cancelan tres inscripciones de prenda sobre créditos, los honorarios resultantes de aplicar el número 2 del Arancel, calculados sobre la base del 60% del principal garantizado por cada una de las prendas, como queda dicho en el apartado anterior, se reducirán en un 25%, *cfr.* núm. 2.2 del Arancel, y, además, la cantidad resultante se reducirá en un 5% adicional, sin que el importe final para cada una de las prendas pueda exceder del tope máximo de 2.181,673939.

En la minuta impugnada se ha aplicado correctamente el número 2.2 del Arancel (con la reducción establecida del 25%), pero se ha aplicado la reduc-

ción del 25% a la cifra establecida como tope máximo, lo que no es preceptivo, y no consta aplicada la reducción adicional del 5%.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Goromar XXI, S.L.U.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro de Bienes Muebles de Castellón, en los extremos expresados en los apartados anteriores: no aplicación del proindiviso, cuantificación de la base de cada cancelación (60% del principal garantizado por cada prenda), y aplicación acumulativa de las reducciones del 25% y 5% sobre la cantidad resultante de aplicar el número 2 del Arancel, y sin alteración de la cifra máxima establecida en dicho número.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (9.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Goromar XXI, S.L.U.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro de Bienes Muebles de Castellón.

HECHOS

I

Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito firmado el 2 de enero de 2013 (sic) por don....., en nombre y representación de la sociedad «Goromar XXI, S.L.U.», impugnando una minuta de honorarios expedida por el Registro de Bienes Muebles de Castellón bajo el número 201200005748, de fecha 21 de septiembre de 2012, con ocasión de la inscripción de un contrato de prenda sobre derechos de crédito.

II

El recurso se había presentado el 27 de septiembre de 2012 ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, habiendo recaído resolución de dicha Junta el 10 de diciembre de 2013.

Con fecha 11 de febrero de 2014, se solicita del Registrador informe justificando la factura impugnada, habiéndose recibido el 25 de febrero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación; Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento; Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Orden de 19 de julio de 1999, del Ministerio de Justicia, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1997, 5 de mayo de 2001, 2 de febrero de 2002, 5 de marzo de 2002, 20 de marzo de 2002, 22 de mayo de 2002, 29 de mayo de 2003, 10 de agosto de 2012 y Resolución de 21 de mayo de 2014 de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Competencia.

Este Centro Directivo es competente de conformidad con lo dispuesto en la norma general sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, dada la remisión establecida en el apartado 6 de la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, y en el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por el Registro de Bienes Muebles de Castellón por la inscripción de un contrato de prenda sobre derechos de crédito. En el documento se constituyen tres prendas en garantía de una pluralidad de obligaciones a favor de cuatro entidades.

Tercero. Motivos de reclamación y valoración.

El recurrente solicita la rectificación de la minuta en cuanto a tres extremos, número de bases susceptibles de minutación, cuantificación de la base y aplicación del tope y rebaja del 5%. Se examinan separadamente cada una de ellas.

Ante todo, es necesario recordar que a la operación registral realizada, inscripción de tres prendas sobre créditos en el Registro de Bienes Muebles, debe aplicarse el Arancel de los Registradores de la Propiedad por disponerlo así el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin

Desplazamiento, y, en concreto, el número 2 del citado Arancel, extremo no discutido por el recurrente.

1.º Bases susceptibles de minutación.

En la minuta se han considerado, separadamente, cada una de las tres prendas constituidas e inscritas y, respecto de cada una, se ha distribuido la base entre las cuatro entidades a cuyo favor se inscriben las prendas en proporción al porcentaje correspondiente a cada una de dichas entidades.

El recurrente considera incorrecto este criterio, porque, a su juicio, procede considerar una única base por cada una de las prendas.

No tiene razón el recurrente. El Registrador ha aplicado correctamente la regla que para la proindivisión se establece en la segunda norma general de aplicación del Arancel, recogida en el anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que dispone que «para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan …». Por tanto, en caso de inscripción de una prenda a favor de varias entidades es correcto dividir la base entre todos ellos y aplicar el Arancel sobre la base resultante para cada uno, sin que la suma de las cantidades resultantes pueda exceder del 1% del valor total de la finca o derecho inscrito, límite máximo establecido por la misma norma del Arancel.

2.º Cuantificación de la base.

Según explica el Registrador en su informe, se ha tomado como base total de cada una de las prendas el importe de la responsabilidad garantizada por cada una de ellas.

El recurrente sostiene, en cambio, que la base a tener en cuenta debe ser el importe del principal de cada una de las obligaciones garantizadas, considerando que ese importe es el valor del derecho a que se refiere el número 2.1 del Arancel.

Tampoco tiene razón el recurrente en este punto. Es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el «valor del derecho» en caso de inscripción de derechos reales de garantía viene constituido por la cifra máxima de responsabilidad por la que se hubiera constituido el derecho o, en su defecto, por la suma de las responsabilidades garantizadas, adicionando al principal de la obligación las cantidades aseguradas por otros conceptos (intereses ordinarios y de demora, costas y gastos, etc…). (Resolución de 23 de junio de 1997).

3.º Aplicación del tope máximo y rebaja del 5%.

Invoca, finalmente, el recurrente la aplicación del tope máximo establecido en el número 2 del Arancel (2.181,673939 euros) y la reducción del 5% sobre la cantidad resultante.

En este punto es necesario aclarar: *a)* que el tope máximo establecido en el número 2 del Arancel se tiene en cuenta separadamente cada vez que deba aplicarse el número 2 a cada finca, derecho o participación inscrita, por lo que, en este caso debe tenerse en cuenta al aplicar el número 2 a cada una de las bases de cada prenda respecto de cada uno de los partícipes (Resoluciones de 5 de mayo de 2001, 2 de febrero de 2002, 5 de marzo de 2002, 29 de mayo de 2003), *b)* la reducción del 5% establecida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, se aplica al resultado de aplicar la escala del número 2, pero no a las cifras máxima y mínima fijadas en dicho número del Arancel, de modo que la aplicación del número 2, reducida en un 5%, no puede exceder de 2.181,673939 ni ser inferior a 24,04 euros (Resolución de 29 de mayo de 2003, Resolución de 21 de mayo de 2014 de la Subsecretaría de Justicia).

En la minuta impugnada se ha tenido en cuenta el tope máximo en cada una de las aplicaciones del número 2 del Arancel y, además, se ha aplicado cada vez una reducción del 5% en esa cifra máxima, lo que no era preceptivo, pero, dada la proscripción de la *reformatio in peius,* no cabe ahora rectificar la minuta suprimiendo la reducción del 5% aplicada a la cifra máxima.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Goromar XXI, S.L.U.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro de Bienes Muebles de Castellón.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don....., contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de octubre de 2013, don....., impugna minuta número 1235 girada por el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por importe de 455,19 euros.

En dicho escrito manifiesta que el 22 de julio de 2013 se presentó mandamiento de embargo emitido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Majadahonda por procedimiento de ejecución de títulos judiciales 326/2012.

Dicho procedimiento es contra dos inmuebles del deudor por impago de pensiones de alimentos a sus hijos.

Dicho inmueble fue inscrito sin objetar ningún problema habiendo abonado un importe de 195,39 euros.

Con fecha 19 de agosto la Registradora de San Martín de Valdeiglesias emite una notificación de calificación desfavorable sobre la inscripción de dicho mandamiento, pidiendo una serie de aclaraciones del Juzgado.

El día 18 de septiembre de 2013, el Juzgado número 5 de Majadahonda emite una adición para aclarar el mandamiento librado al Registro.

Al ser informado de su inscripción y coste de la misma realizan las siguientes observaciones:

La factura 1231 correspondiente al asiento 720 por importe de 163,60 euros parece que es correcta.

La factura 1235 correspondiente al asiento 617 por importe de 455,19 euros es incorrecta ya que se aplica como cantidad de conceptos el de tres, siendo un solo embargo y una sola reclamación judicial en proindiviso.

Asimismo, se ha aplicado una base de 53.570,04 euros, debiendo ser la cantidad de 10.388,87 euros que es lo efectivamente ampliado, de otra manera se estaría cobrando dos veces lo mismo.

Habiendo consultado el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, sobre aranceles de los Registradores de la Propiedad, entienden que el arancel aplicado es decir el 2.1 no es el correcto, sino el 3.1 sobre notas marginales, al ser una modificación de derechos.

II

Doña....., Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias remite informe con entrada en el Colegio de Registradores de España el 31 de octubre de 2013.

En dicho informe manifiesta en cuanto a la primera cuestión relativa a que se han cobrado tres conceptos por ampliación de embargo cuando se trata de un solo embargo y una sola reclamación judicial en proindiviso que de los asientos del Registro resulta que por virtud de dicho procedimiento, sobre la finca objeto de embargo se han practicado las siguientes anotaciones, sobre los siguientes derechos del deudor demandado:

1.º Sobre la nuda propiedad de 1/12 parte indivisa de la finca, la primera anotación o anotación letra A, ordenada y practicada en virtud de mandamiento expedido por dicho juzgado el 2 de julio de 2012, para responder de 33.216,29 euros de principal y 9964,88

euros para gastos, intereses y costas de la ejecución (consolidado con el pleno dominio por la inscripción 5 de herencia).

2.º Sobre el pleno dominio de 2/12 partes indivisas de la misma: la segunda anotación o anotación letra B ordenada y practicada en virtud de mandamiento expedido por dicho juzgado el 4 de septiembre de 2012, para responder de las mismas cantidades antes indicadas.

3.º Y en cuanto al resto de participaciones indivisas de la finca: la tercera anotación o anotación letra C en virtud de mandamiento expedido por dicho juzgado el 4 de febrero de 2013 para responder las mismas cantidades expresadas. En éste se ordenaba tomar anotación sobre la totalidad de la finca, pero se tomó anotación de embargo sobre el restos de ¾ partes indivisas de la finca, no practicándose operación alguna respecto de participaciones de la finca por figurar ya anotado el embargo sobre ellas en virtud de las anotaciones anteriores por virtud del mismo procedimiento.

El mandamiento que provocó esta última anotación se presentó con posterioridad (asiento 720 del Diario 71) al mandamiento de ampliación cuya factura provoca la presente reclamación, y a requerimiento del propio Registro de la Propiedad al presentante, pues constaba que con anterioridad había sido ya presentado pero suspendido por no hallarse todavía inscrita la finca en su totalidad a nombre de deudor. Su despacho se produjo con carácter previo a las propias anotaciones de ampliación de embargo, una vez aclaradas por el Juzgado las cuestiones que se advirtieron en la nota de calificación al mandamiento de ampliación.

De las vicisitudes narradas resulta pues, que por virtud del mismo procedimiento, ha habido no una única traba o embargo, sino tres distintas sobre diferentes derechos del deudor, hasta agotar toda la titularidad de la finca, lo que sólo se consigue al final con la tercera anotación o anotación letra C. Tres trabas y embargos distintos, cada uno garantizado en el Registro con su respectiva anotación independiente, con su prioridad y vigencia respectiva.

Y tras aclararse por el Juzgado que la ampliación afectaba a todos los embargos practicados sobre la finca, procedía hacer constar la ampliación sobre todas y cada una de las anotaciones que gravaban los distintos derechos del deudor, por lo que no procedía practicar una única ampliación, sino tres, una al margen de cada anotación de embargo, y por tanto el cobre de tres conceptos independientes.

En cuanto a la segunda cuestión relativa a la base aplicada, se le da la razón al recurrente, pues se ha puesto erróneamente la de 53.570,04 referida a la suma total tras la ampliación, cuando debería haber figurado exclusivamente la cantidad ampliada de 10.388,87, por lo que procede rectificar la minuta en este punto.

En cuanto a la tercera cuestión relativa al número de arancel aplicado, se estima que no es aplicable el 3.1 del arancel como reclama el recurrente, sino el 2.1 por los siguientes motivos:

1. El tratamiento arancelario de las notas marginales está en íntima conexión con el tipo de nota marginal practicada, por lo que ello exige un breve repaso del concepto y clase de notas marginales que por su objeto o finalidad, se practican en el Registro. Así, siguiendo a Roca Sastre las notas marginales son aquellos asientos, en general accesorios, que se extienden al margen de otros asientos, y cuyo objeto es facilitar la mecánica del Registro, consignar un hecho que modifica el derecho registral, o hacer las veces de una inscripción, anotación preventiva o cancelación.

De estos tres tipos:

A) Las primeras o notas marginales de oficina, no devengan derechos arancelarios (número 3.4).

B) Las segundas o notas de modificación jurídica tienen un tratamiento arancelario distinto según sus tipos: Así por vía de ejemplo, las de aceptación de hipoteca unilateral

conforme al artículo 141 de la Ley Hipotecaria, las de actas de fin de obra conforme al artículo 47 del Real Decreto 1093/1997, o las de publicación de edictos en la inmatriculación conforme al artículo 207 de la Ley Hipotecaria, se regulan por el 3.1 del arancel; mientras que las contempladas en el número 3.2, aun siendo también de modificación jurídica, tienen un tratamiento arancelario menos oneroso.

C) Por último, están las notas marginales que son «sucedáneas» o con función semejante a la de los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, pero que por disposición de preceptos excepcionales y por razón de simplificación, adoptan la forma de nota marginal teniendo el valor y el carácter de surtir los efectos que son propios de tales asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación. Podrían citarse la que regula la concreción de la garantía legitimaria (art. 84 del Reglamento Hipotecario), la nota marginal del derecho de retorno (art. 15 del Reglamento Hipotecario), las notas del artículo 90.1 y 95.6 del Reglamento Hipotecario de régimen matrimonial, las de prórroga de anotaciones por falta de previa inscripción del artículo 205 del Reglamento Hipotecario y las notas marginales cancelatorias que se recogen en los artículos 88, 298 y 241.3 del Reglamento Hipotecario.

Estas últimas, por su entidad, al hacer las veces de una inscripción, anotación o cancelación, quedan fuera en todo caso del número 3 del Arancel, debiendo minutarse conforme al número 2.1 del mismo.

2. Llegados a este punto, corresponde resolver si las notas marginales de ampliación de embargos practicadas conforme a lo previsto en los artículos 613.4 y 578.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son notas marginales de mera modificación jurídica, y por tanto minutables conforme al 3.1 del Arancel, o si por el contrario se trata de notas marginales sucedáneas y con función semejante a un auténtico asiento de anotación, y que por tanto habrán de minutarse conforme al 2.1 del arancel.

Y en este sentido, si tenemos en cuenta que el principio general que establece el artículo 81 de la Ley Hipotecaria es que «la ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripción, en la cual se hará referencia a la del derecho ampliado»; que tratándose de ampliación de anotaciones de embargo el asiento a practicar será por tanto un nuevo asiento de anotación, que minutará conforme al 2.1 del arancel, como ocurre con las ampliaciones de embargo administrativos; que el hecho de que la ampliación del embargo en los procesos civiles se practique por nota marginal obedece a la propia singularidad del supuesto, pues conforme a los citados artículos 613.4 y 578.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la ampliación de la ejecución ha de hacerse constar en la propia anotación de embargo ya practicada para mantener su prioridad, lo que ha llevado a doctrina y jurisprudencia a estimar que el único asiento posible para consignarlo, no es el de nueva anotación como asiento autónomo con su prioridad independiente y sometido a su propio plazo de caducidad, sino el de nota marginal sucedánea de verdadera anotación de ampliación.

Todo lo anterior conduce a encuadrar estas notas marginales de ampliación, como sucedáneas de una auténtica anotación y no de mera modificación jurídica, por lo que su tratamiento arancelario debe ser el del 2.1 del arancel.

En consecuencia, estima que procede rectificar la minuta sólo en cuanto a la base aplicada, pero mantener el resto de la misma en cuanto al número de conceptos aplicados y conforme al número 2.1 del arancel.

III

Se dio traslado del informe de la Registradora al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de noviembre de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

El recurrente presentó escrito de alegaciones con entrada en el Colegio de Registradores el 11 de noviembre de 2013. En dicho escrito se reitera en lo expuesto en el recurso inicial.

IV

Por Resolución de 17 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al número de Arancel aplicable a la ampliación.

V

Contra dicha Resolución doña....., Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, interpuso recurso de apelación con fecha 13 de enero de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de enero de 2014.

En dicho recurso manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución del Colegio de Registradores de 17 de diciembre de 2013, por la que se resuelve el recurso de honorarios interpuesto por José María Benito García contra la minuta número 1235, no está conforme con lo resuelto en dicha resolución.

La Registradora plantea recurso de apelación únicamente contra el punto tercero de la reclamación, relativo al número de Arancel aplicable a la operación consistente en una ampliación de embargo practicada por nota marginal.

En cuanto a los argumentos jurídicos por lo que estima la recurrente que debe aplicarse el número 2.1 del Arancel y no el 3.1 como sostiene la Resolución impugnada, se remite a los expresados en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la interposición del recurso de honorarios.

Frente a la argumentación sostenida en su informe, la Resolución del Colegio de Registradores, no sólo no hace una exposición de los motivos por los que no procede la aplicación del número 2.1 del Arancel, sino que tampoco expone los argumentos por los que procede la aplicación del número 3.1 del mismo.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don....., para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de febrero de 2014, don..... reitera los argumentos expuestos en el escrito inicial y manifiesta que no tiene más que añadir ni que modificar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2003, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010 y de 13 de julio de 2012.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar el número de arancel aplicable a una ampliación de embargo practicada por nota marginal.

Conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Número de Arancel aplicable a las notas marginales.

Con relación a este punto debe tenerse en cuenta el artículo 589 del Reglamento Hipotecario, que establece que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel». En el presente caso los asientos que ha practicado la Registradora recurrente son tres notas marginales de ampliación de embargo. Así resulta de la copia de los folios registrales aportados al expediente y reconoce la propia recurrente en su escrito de recurso.

Por su parte el Arancel de los Registradores establece en su número 3. Notas Marginales.

«1. Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50 por 100 de los derechos que correspondan por el número 2.

2. Por las notas de constancia de la expedición de la certificación para expedientes de expropiación forzosa, reparcelación o compensación urbanísticas, las de entrega de capital en los préstamos hipotecarios y las de afectación o adscripción de bienes de las Administraciones Públicas a determinados organismos y la de expedición de certificaciones de cargas para procedimientos ejecutivos se percibirán: 9,01 euros.

3. Por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán: 3 euros.

4. Las notas de referencia practicadas por el registrador para relacionar los distintos asientos del archivo no devengarán derechos.»

La recurrente alega que las notas marginales practicadas son «notas marginales sucedáneas y con función semejante a un asiento de anotación», y que por ello debe aplicarse el número 2.1 del Arancel y no el 3.1.

Sin embargo esta distinción que pretende alegar la recurrente entre las notas marginales, es en todo caso una distinción doctrinal que se hace por los hipotecaristas, sin que afecten en ningún modo a la aplicación del Arancel, para lo que el Registrador ha de tener en cuenta únicamente la normativa en materia arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La única distinción que hace el Arancel aplicable a los Registradores de la Propiedad en relación a las notas marginales es la que deriva de los distintos párrafos del número 3, diferenciándose entre: i) notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, en las que se devenga el 50% de los derechos que corresponden por el número 2, ii) las notas de expedición de certificación en distintos procedimientos, las de entrega de capital, o de adscripción de bienes de las Administraciones Públicas que tienen un importe fijo de 9,01 euros, iii) notas marginales de afección en garantía de débitos fiscales, con un importe fijo de 3 euros y iv) notas de referencia practicadas por el propio registrador para relacionar los distintos asientos del archivo que no devengarán derechos, que son las conocidas como notas de oficina.

Por lo tanto habiéndose practicado en los libros registrales una nota marginal, y de acuerdo con el artículo 589 del Reglamento Hipotecario antes citado, únicamente será aplicable el número 3 del arancel en sus tres primeros apartados, sin que sea defendible como pretende hacer la Registradora aplicar un número distinto del Arancel.

La aplicación del número 3 del Arancel siempre que se trata de la práctica de una nota marginal ha sido la doctrina mantenida por este Centro Directivo sin que se puedan señalar excepciones como la alegada.

Tercero. Arancel aplicable al caso planteado.

En el presente caso las notas marginales practicadas, al tratarse de ampliación de embargo deben considerarse como notas de adquisición o modificación de derechos inscritos por lo que el número de Arancel aplicable es el 3.1, si bien teniendo en cuenta que dicho número ordena el cobro del 50% de los derechos que correspondan por el número 2, debe previamente aplicarse la reducción del 5% que resulta de la aplicación del Real Decreto-ley 8/2010 como así ha reconocido este Centro Directivo entre otras en la Resolución de 13 de julio de 2012 al establecer que «… procede la aplicación de la rebaja del 5% al número 3.1 del Arancel no por sí, sino por ser el 50% del número 2.1

del Arancel. Esto es, la rebaja ha de aplicarse no solo a aquellos supuestos de aplicación directa de las escalas del número 2.1 del Arancel, sino también a los demás que toman este número como baremo para el cálculo de los derechos devengados».

De este modo aplicando el número 2.1 del Arancel con el 5% de reducción del Real Decreto-ley 8/2010 a la base de 10.388,87 daría lugar a unos honorarios de 30,11 euros, y aplicándole el 50% que ordena el número 3.1 aplicable resultan unos honorarios de 15,055 euros por cada ampliación de embargo.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de apelación interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Loja.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de octubre de 2013, don....., impugna minutas número 3942 de la Serie A girada por el Registro de la Propiedad de Loja, por importe de 3.074,40 euros.

En su escrito, el recurrente expone los siguientes argumentos como fundamento de su impugnación de la minuta señalada anteriormente:

Primero: Las fincas heredadas de sus padres ubicadas en el Distrito Hipotecario en cuestión son cuatro, cuyas bases imponibles conforme al valor declarado, ascienden a 1.424.586,74 €.

Segundo: Considera que es de aplicación el artículo 611 del vigente Reglamento Hipotecario en consonancia con el arancel, número 2.1, para la extinción de la sociedad conyugal de gananciales sobre las fincas registradas, que se produce al fallecimiento del causante el 13 de septiembre de 2010 y no el arancel aplicado 3.1.1., siendo de aplicación la reducción prevista en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Tercero: Se aplica el arancel 2.1 a 24 inscripciones parciales cuando debe aplicarse el arancel 2.1 a la herencia de las cuatro fincas percibidas en proindiviso por los herederos.

Cuarto: En base a las alegaciones formuladas, debe rectificarse la factura emitida en los apartados reseñados, aceptando el resto de la factura con los aranceles aplicados.

II

Doña Aurora Galisteo Cano, Registradora de la Propiedad de Loja, remite informe de fecha 17 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de octubre de 2013.

En su informe, la Registradora expone que el presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia de cuatro fincas correspondientes al Distrito Hipotecario del Registro de Loja, todas de carácter ganancial y adjudicadas por quintas partes proindiviso a los cinco herederos. Las fincas son las registrales:

– Registral 15.878 de Loja, con un valor de 11.692,85 €.
– Registral 23.996 de Loja con un valor de 10.306,14 €.
– Registral 14.326 y 14.325 de Loja con un valor conjunto de 1.402.588,60 €.

Respecto a la liquidación de gananciales, debe recordarse, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 2 de julio de 2012, 26 de enero de 1999, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo de 2008, 10 de enero de 2011, entre otras, que «en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación a ambos cónyuges sin distinción de cuotas. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado. La adjudicación de bienes gananciales supone la transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario. De manera que éste, en el caso que nos ocupa, el viudo es dueño de la mitad indivisa de cada finca por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales».

Los conceptos de liquidación de gananciales y herencia son dos conceptos distintos. Como operación previa a la adjudicación hereditaria ha de liquidarse la sociedad de gananciales, puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible. Dicha operación de liquidación exige, por otra parte, sus propios requisitos de capacidad y efectos especiales diferentes a los de la herencia en sí considerada; por lo tanto, siendo un negocio jurídico independiente, es susceptible su minutación separada. Procede también recordar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, para poder inscribir los bienes a favor de los herederos es necesario hacer constar previamente las siguientes operaciones: del patrimonio ganancial, al hereditario de los causantes; la segunda, del patrimonio hereditario de los causantes, a los herederos.

Hay que determinar cómo se minuta la liquidación de gananciales de los bienes que posteriormente son objeto de herencia. Respecto de estos bienes existen dos transmisiones sucesivas:

– De patrimonio ganancial al patrimonio de los causantes fallecidos por título de liquidación de sociedad ganancial.
– Del patrimonio hereditario al de los herederos adjudicatarios de dicho bien por título de herencia, siendo ambas susceptibles de minutación.

La transmisión por título de liquidación de sociedad de gananciales debe minutarse con una base igual al valor del bien, aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario como transmisión previa. O lo que es lo mismo: primero se adjudica la mitad indivisa del bien a cada uno de los cónyuges por liquidación de gananciales para posteriormente integrar el caudal partible de cada uno. Dicha operación se minuta por el número 2.1 del Arancel con la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Esta operación es la que se realiza en la minuta impugnada bajo el nombre de liquidación de gananciales previa. Tomando como base el valor de la mitad de cada uno de los bienes. La única variación apreciable es que se ha aplicado el 3.1.1 del Arancel, por el concepto de transmisión previa, pero siendo el resultado idéntico, ya que el valor por este número del Arancel es el resultado de aplicar directamente un 50% al 2.1 del Arancel, por lo que no existe perjuicio alguno para el recurrente.

La Registradora señala que respecto de dos valores se ha aplicado el mínimo del Arancel y que además, revisada la factura se ha omitido un concepto minutable por el valor de las fincas valoradas conjuntamente, las registrales 14.326 y 14.325 de Loja, con un valor conjunto de 1.402.588,60 €, ya que solo consta en la minuta una parte de ese valor por 402.588,60 € y la mitad del mismo como ganancial 100.647,15 €, faltando minutar el resto. Por lo que el aumento por este concepto de la factura sería mayor, con beneficio para el recurrente.

Ahora bien, la prohibición de *reformatio in peius* derivada de la Ley 30/1992, sostenida por esta Dirección General en diversas Resoluciones, impide que los honorarios dejados de percibir sean ahora exigidos en perjuicio del interesado en este trámite. Así, una mitad indivisa se adjudica por herencia materna y otra mitad indivisa por herencia paterna que es lo que integra el caudal hereditario tras la liquidación de la sociedad conyugal.

Y la segunda transmisión por título de herencia debe minutarse como una adjudicación hereditaria ordinaria por el número 2.1 del Arancel, tomando como base el valor de cada uno de los bienes con aplicación de la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y esto respecto del valor de una mitad indivisa correspondiente a la herencia de un cónyuge. Lo mismo es aplicable respecto de la mitad indivisa del otro cónyuge.

Por todo lo expuesto, la minutación es correcta, al haberse tomado como base la mitad del valor de cada bien, asignándolo a la herencia paterna y materna, y aplicar respecto de cada una de ellas la adjudicación proindiviso a favor de los cinco herederos, con los límites que para estos casos determina el Arancel.

Se trata de dos herencias, cada una con su propio título sucesorio, minutable por ello separadamente aunque los herederos sean los mismos. Así, una mitad indivisa se adjudica por herencia materna y otra mitad indivisa por herencia paterna, que es lo que integra el caudal hereditario tras la liquidación de la sociedad conyugal.

La minutación se hace aplicando el número 2.1 del Arancel. En este caso, al ser cinco los herederos, debe aplicarse lo dispuesto en la norma segunda del anexo II del Arancel, que dispone que para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición

entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por ciento del valor de la finca o derecho.

III

Se dio traslado del informe de la Registradora a don....., que presenta escrito de alegaciones de fecha 8 de noviembre de 2013 con entrada en el Colegio de Registradores el día 12 de noviembre de 2013. El recurrente reitera lo manifestado en el escrito de interposición de recurso y añade:

En cuanto a la inscripción de la herencia a nombre de los cinco herederos; es decir, el 20% de los bienes relictos que corresponden a las cuatro fincas o inmuebles pertenecientes al Distrito Hipotecario de Loja, el recurrente considera improcedente la aplicación del arancel a 24 inscripciones con reducción sobre los bienes heredados cuando debió inscribirse, conforme al arancel 2.1, el 20% en pro indiviso sobre los bienes recibidos en favor de todos y cada uno de los herederos.

La fincas rústicas heredadas cuyo valor declarado ha sido de un millón cuatrocientas dos mil quinientos ochenta y ocho euros con sesenta céntimos, corresponden a un solo recibo de IBI, aunque sean dos fincas registrales, se valoran en 100.000,00 € como base de cálculo y 40.258,86 € en 20 inscripciones, cuando ha debido consignarse como base 701.294,00 € por cada herencia paterna y materna recibida con la reducción del Real Decreto-ley 8/2010, cuyo importe sería 1.556,03 y no el montante obtenido por el Registro de Loja: 2.018,46 €.

En todo caso, el arancel global aplicable en el Anexo I del Arancel número 2 relativo a inscripciones, se dice: «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros….». Aplicándose la rebaja del 5% del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad, circunstancia que no se da en la presente factura.

IV

Por Resolución de 10 de diciembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación con fecha 13 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de enero de 2014.

En dicho recurso manifiesta que no se acepta la Resolución de la Junta del Colegio de Registradores de fecha 10 de diciembre de 2013, en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

1.º En cuanto a la liquidación de la sociedad de gananciales de sus padres se aplica el número 3.1.1 del Arancel, cuando lo correcto hubiera sido la aplicación del número 2.1, aplicándosele ella reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

El Colegio de Registradores reconoce que las bases no son correctas, aunque el resultado económico es el mismo, y que ello supone una contradicción.

2.º En relación a la aceptación de la herencia por parte de los herederos se practican 24 inscripciones parciales sobre las cuatro fincas recibidas por herencia, y ello es incorrecto por:

a) Se aplica una base de valoración que no se ajusta al valor declarado en las escrituras, haciendo unas divisiones de las valoraciones a su libre albedrío.

b) En concreto sobre la finca rústica que tiene un valor declarado de 1.402.588,60, al corresponderse con dos fincas registrales, en lugar de tomar dicho valor por mitad para cada una de esas fincas registrales, ha aplicado a una el valor de 1.000.000 de euros y a la otra un valor de 402.588 euros.

3.º En otros Registros de la Propiedad en los que se ha presentado la misma escritura se ha minutado de distinta manera.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Aurora Galisteo Cano, Registradora de la Propiedad de Loja, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de febrero de 2014, la Registradora alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente en esta Resolución.

Añade que la aplicación del número 3.1 lo es porque supone el 50% del número 2.1, por la aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Señala la Registrador que se toma como base los valores declarados y que si se hubiese realizado bien la división del valor dado a la finca rústica como dice el recurrente el importe resultante sería mayor, lo que no es posible teniendo en cuenta la prohibición de *reformatio in peius* de la Ley 30/1992.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la

Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1999, 13 de abril de 1999, 28 de mayo de 2003, 7 de enero de 2005, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de enero de 2011, 4 de octubre de 2012 y 10 de junio de 2013.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia de cuatro fincas registrales con cinco herederos y previa liquidación de sociedad de gananciales.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Liquidación de gananciales.

Respecto a la liquidación de gananciales, debe recordarse, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 2 de julio de 2012, 26 de enero de 1999, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo de 2008, 10 de enero de 2011 y 10 de junio de 2013 entre otras, que «en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación, a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado. La adjudicación de bienes gananciales supone una transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene un indudable contenido económico; esta adjudicación, desde el punto de vista de mecánica registral, exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción, que publica un nuevo título de adquisición, a favor del cónyuge adjudicatario. De manera que éste, en el caso que nos ocupa, el viudo es dueño de la mitad indivisa de cada finca por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales».

Los conceptos de liquidación de gananciales y herencia, son dos conceptos distintos. Como operación previa a la adjudicación hereditaria ha de liquidarse la sociedad de gananciales, puesto que sin tal operación no existe caudal

hereditario partible; dicha operación de liquidación exige, por otra parte, sus propios requisitos de capacidad y efectos especiales, diferentes a los de la herencia en si considerada; por lo tanto, siendo un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutación separada.

Procede también recordar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que señala que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

En el presente caso para poder inscribir los bienes a favor de los herederos es necesario hacer constar previamente las siguientes operaciones: del patrimonio ganancial al hereditario de los causantes, la segunda del patrimonio hereditario de los causante a los herederos.

Hay que determinar cómo se minuta la liquidación de gananciales de los bienes que posteriormente son objeto de herencia. Respecto de estos bienes existen dos transmisiones sucesivas, primero del patrimonio ganancial al patrimonio de los causantes fallecidos por título de liquidación de sociedad ganancial y en segundo lugar del patrimonio hereditario al de los herederos adjudicatarios de dicho bien por título de herencia, siendo ambas susceptibles de minutación como resulta de la ya mencionada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2011.

La transmisión por título de liquidación de sociedad de gananciales debe minutarse con una base igual al valor del bien, aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, como transmisión previa. O lo que es lo mismo, primero se adjudica la mitad indivisa del bien a cada uno de los cónyuges por liquidación de gananciales para posteriormente integrar el caudal partible de cada uno. Dicha operación se minuta por el número 2.1 del Arancel con la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Es decir si el valor del bien fuese, por ejemplo, de 100 euros, se atribuiría la mitad a cada cónyuge correspondiendo a cada herencia 50 euros.

Así, una mitad indivisa se adjudica por herencia materna y otra mitad indivisa por herencia paterna que es lo que integra el caudal hereditario tras la liquidación de la sociedad conyugal.

Y la segunda transmisión por título de herencia debe minutarse como una adjudicación hereditaria ordinaria por el número 2.1 del Arancel, tomando como base el valor de dicho bien, es decir los 50 euros como en nuestro ejemplo.

Tercero. Conceptos minutables. Liquidación previa de la sociedad de gananciales.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, para determinar los conceptos minutables debe atenderse a las operaciones registrales practicadas *(cfr.* en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992,12 de noviembre de 1992, 27 de octubre

de 1993, 27 de junio de 2006 y 24 de marzo de 2008, entre otras). En este caso, según resulta del expediente, las operaciones registrales practicadas son la adjudicación a los cónyuges fallecidos de la mitad indivisa de cada una de las cuatro fincas como consecuencia de la liquidación de gananciales y la adjudicación a cada uno de los cinco hijos y herederos de la mitad indivisa de cada una de esas fincas.

Respecto a las adjudicaciones como consecuencia de la liquidación previa de los gananciales, deberían de haberse minutado ocho adjudicaciones de las mitades indivisas de las cuatro fincas con sus respectivas bases por el concepto de liquidación de gananciales previa.

En la minuta recurrida sólo se han cobrado seis de esas adjudicaciones y por unas bases que no son correctas. Respecto de las dos primeras fincas la base correcta de cada mitad indivisa sería, respecto a la primera finca (15.878 de Loja) que tiene un valor declarado de 11.692,85 euros, 5.846 euros, y no 2.923, como aparece en la minuta. Y respecto de la segunda finca (23.996 de Loja) el valor declarado es de 10.306,14 euros, y el de la mitad indivisa es 5.153,07, y no 2576 como aparece en la minuta.

En las fincas registrales 14.326 y 14.325 de Loja que tienen un valor conjunto de 1.402.588,60 euros el valor de cada una de ellas debe calcularse dividiendo el valor total entre ambas, que no tiene que ser, como alega el recurrente, necesariamente por mitad, sino que la Registradora, en aplicación de la norma primera del anexo segundo del Arancel, lo distribuye de manera que a una de las fincas atribuye un valor de 1.000.000 de euros y a la otra de 402.588,60 euros.

Teniendo en cuenta ello la base para la liquidación previa de cada mitad indivisa en estas fincas sería de 500.000 euros para una y de 201.294,3 para la otra. Sin embargo, como señala la Registradora en su escrito, existe un error y sólo se ha minutado la adjudicación previa de dos mitades indivisas y por una base de 100.647,15 euros.

El número de Arancel aplicable en estas adjudicaciones previas como consecuencia de la liquidación de gananciales es el 2.1, reducido en un 5% como consecuencia de la reducción prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, y con la reducción de un 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, al tratarse de una inscripción previa. La Registradora aplica el número 3.1 del Arancel, alegando que implica el mismo resultado, lo cual es cierto porque dicho número ya conlleva un 50% de los derechos que corresponden por el número 2.1.

Respecto de esta primera operación la Registradora en la minuta aparecen los siguientes conceptos:

– 48,08 por la adjudicación previa de las dos mitades indivisas de la finca 15.878 de Loja.

– 48,08 euros por la adjudicación previa de las dos mitades indivisas de la finca 23.996 de Loja.

– 134,08 euros por la adjudicación previa de las dos mitades indivisas de la finca 14.325 de Loja.

– 0 euros por la adjudicación previa de las dos mitades indivisas de la finca 14.326 de Loja.

En cuanto a las dos primeras fincas registrales, en las que correspondería minutar la adjudicación de dos mitades indivisas en cada una el error existente en la base no afecta a la cantidad resultante, puesto que en este caso resulta aplicable la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Es por ello correcta la minutación realizada y la manifestación hecha por la Resolución recurrida en cuanto a que el error en la base no afecta a los derechos arancelarios resultantes.

En cuanto a la adjudicación previa por la liquidación de gananciales de las mitades indivisas de las otras dos fincas registrales, aplicando las bases señaladas resultarían unos honorarios de 262,40 para la finca registral 14.326 y de 177,27 para la finca registral 14.325, habiéndose cobrado 134,08 euros. Sin embargo no procede la rectificación en este sentido de la minuta emitida por la prohibición de *reformatio in peius*, ya que conforme al artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los procedimientos tramitados a solicitud del interesado, la resolución que recaiga en ningún caso puede agravar su situación inicial *(cfr.* Resoluciones de 13 de abril de 1999 y 5 de mayo de 2001).

Cuarto. Minutación de las adjudicaciones a los herederos.

De acuerdo con lo expuesto antes, una vez minutadas las adjudicaciones previas derivadas de la liquidación de la sociedad de gananciales es preciso minutar la otra operación registral practicada, la adjudicación a los cinco herederos de las mitades indivisas de las cuatro fincas que pasan del haber hereditario del padre y de la madre al de los hijos.

La segunda transmisión de esta mitad indivisa, por título de herencia debe minutarse con una base correspondiente al valor de las mitades indivisas de las cuatro fincas por el número 2.1 del Arancel como una adjudicación hereditaria ordinaria siendo por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

El recurrente manifiesta al respecto que aparecen 24 conceptos por las cuatro fincas. La explicación de ello es la siguiente: existen dos conceptos por la finca 15.878 de Loja, cada uno tomando como base el valor de una mitad indivisa a las mismas se le ha aplicado el proindiviso de cinco, al ser este el número de adjudicaciones por ser cinco los herederos. La cantidad resultante es correcta, ya que se aplica la limitación existente del apartado primero de la norma segunda del anexo II del Arancel, al decir que: «Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de pro indiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos participes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada

una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho». Siendo la base 5846,42, los honorarios resultantes son 58,46. Esto es el 1% que actúa como límite.

Lo mismo ocurre con los otros dos conceptos de adjudicación hereditaria de las mitades indivisas de la finca 23.996 de Loja, en la que siendo la base 5133,07, los honorarios resultantes son el 1% de esa base: 51,53 euros.

Los 20 conceptos restantes son las adjudicaciones de las mitades indivisas de las fincas 14.325 y 14.326 (4), a cada uno de los cinco herederos. Habiendo dividido la base (que sería el valor de cada mitad indivisa) entre cinco, y que da un resultado igual que aplicar el pro indiviso ordenado por el apartado primero de la norma segunda del anexo II del Arancel. Es por tanto correcta en este punto también la actuación de la Registradora y debiendo confirmar asimismo la resolución recurrida de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de diciembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santander núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de octubre de 2013, don....., impugna

minuta número 3449 girada por el Registro de la Propiedad de Santander núm. 2, por importe de 60,63 euros.

En su escrito, el recurrente señala que la factura recurrida se impugna principalmente en virtud de que la escritura de cancelación de hipoteca a la que corresponde, se ha tenido que otorgar debido a un error padecido por el Registro de la Propiedad N° 2 de Santander en el momento de inscripción de una finca propiedad del recurrente y de su esposa, de la que ahora se ha cancelado la hipoteca que la gravaba.

En opinión del recurrente, la escritura de compraventa nunca se debería haber inscrito por el Registro y ello debido a que el Notario autorizante, hizo constar en la misma que la finca adquirida se encontraba libre de toda carga o gravamen, no siendo así, y prueba de ello es que se ha tenido que otorgar la escritura de cancelación de hipoteca.

En la escritura de compraventa otorgada figuran unidos dos Burofaxes remitidos por el Registro de la Propiedad, ambos el mismo día, el 5 de septiembre de 2007, uno de ellos a las 13:50 horas y el otro a las 13:53 horas. En el primero figura que la finca transmitida «ha quedado libre de toda responsabilidad en la citada hipoteca» y en el segundo, figura que la finca «quedaba respondiendo en los 8.000.000 de pesetas de principal citados». Seguidamente, el Notario autorizante, como ha indicado el recurrente, hizo constar que la finca estaba libre de cargas, y el Registro de la Propiedad, procedió a la inscripción de la finca transmitida sin más, sin hacer ninguna salvedad y aquí es dónde el recurrente estima que se produce el error del Registro, ya que estima que no debía de haber inscrito la compraventa efectuada sin que el Notario autorizante subsane la misma. Éste, en el apartado de cargas, había indicado que la finca se encontraba libre de ellas, añadiendo que «Así resulta de la información registral que he obtenido por telefax del Registro de la Propiedad del día 5 de septiembre de 1997… que dejo unida. En todo caso, advierto expresamente que prevalecerá sobre la información registral, la situación registral con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia autorizada de esta escritura».

Ante lo indicado, el comprador y recurrente, entendió que adquiría la finca libre de cargas, y su sorpresa fue que cuando inició los trámites para su venta, se le ha comunicado por posibles compradores que habían comprobado en el Registro de la Propiedad de Santander núm. 2 que la finca estaba gravada con una hipoteca, ante lo cual se ha visto obligado a instar el otorgamiento de la escritura de cancelación de la misma, que ha dado lugar a la factura ahora impugnada, puesto que resulta que la empresa vendedora se ha disuelto y liquidado, y su administrador único, don Antonio Martínez Antolín, falleció con fecha de 25 de marzo de 2009, y debido a ello, el recurrente ha tenido que realizar todos los trámites necesarios para que «Liberbank» otorgara la correspondiente escritura de cancelación de hipoteca y hacer frente a los pagos derivados de ella, entre otros el de la factura recurrida, y aunque en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa no estaban satisfechas todas las cuotas del préstamo concedido por «Caja de Ahorros de Santander y Cantabria», actualmente «Liberbank», con posterioridad a las mismas fueron satisfechas por la entidad «Construcciones Antonio Martínez Antolín, S. A.». Si no hubiera ocurrido así, se hubieran tenido que haber hecho cargo de estas cuotas los compradores, siendo responsables de ello el Notario ante el cual se otorgó la escritura de compraventa y el Registro de la Propiedad de Santander N° 2, quienes el recurrente entiende que son los que en realidad se tendrían que haber hecho cargo del pago de estas cuotas y de los correspondientes intereses.

Por todo lo indicado, y especialmente debido a que la escritura de cancelación de hipoteca reseñada se ha tenido que otorgar, en opinión del recurrente, debido a un error padecido por el Registro de la Propiedad de Santander núm. 2, es por lo que solicita que sea anulada la factura recurrida, ya que si ese Registro hubiera devuelto el título de compraventa como inexacto o reseñando que la finca transmitida no está libre de cargas o hubiera

puesto esta salvedad, la correspondiente escritura de cancelación de hipoteca hubiera corrido por cuenta del vendedor y no del comprador y recurrente, como ha ocurrido en el presente supuesto.

Por último, el recurrente quiere hacer constar que se por su parte se le comunicó personalmente al actual Registrador del Registro de la Propiedad de Santander núm. 2 lo anteriormente reseñado, indicándole que entendía que debía de condonar la factura de la inscripción de la citada escritura de cancelación de hipoteca, quién le respondió que estimaba que «ellos habían actuado correctamente en todo momento y que para retirar la escritura había que pagar la factura».

II

Don Emilio García-Pumarino Ramos, Registrador de la Propiedad de Santander núm. 2 remite informe de 5 de noviembre de 2013, con entrada en el Colegio de Registradores de España el 8 de noviembre de 2013.

En el mismo manifiesta, primero, que el recurso de honorarios no es el medio para impugnar la minuta aludida, dado que está correctamente minutada y lo que alega el recurrente es la no inscripción de la escritura de venta de 1987, al adolecer del defecto de no precisar correctamente las cargas de la finca vendida, y que por ello, no debía de haberse tenido que realizar la escritura de cancelación de hipoteca.

Por ello, alega el Registrador que la responsabilidad por daños derivados de este caso debió incoarse ante el Servicio de Responsabilidad Civil del Colegio de Registradores, y no como recurso de honorarios, sin perjuicio que por la fecha de redacción de la escritura de venta y su posterior inscripción, el plazo para interponer la acción haya prescrito.

Alega así mismo el Registrador recurrido que las notas simples a que hace referencia el interesado, relativas a la escritura de venta de 1987, sí fueron correctamente emitidas, dado que se referían a las cargas de dos fincas distintas: la finca vendida y el garaje de la misma. En ellas se hacía mención de la carga de la vivienda y de la inexistencia de cargas del garaje, y sólo por un error de la oficina notarial donde se redactó la escritura que consideró las dos fincas libres de cargas puede explicar la redacción de la escritura de venta de la finca objeto de este expediente como libre de cargas.

III

Se dio traslado del informe del Registrador al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de noviembre de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

El recurrente presentó escrito de alegaciones de 13 de diciembre de 2013 con entrada en el Colegio de Registradores el 18 de diciembre de 2013. En dicho escrito el recurrente solicitó la concesión de una prórroga del plazo de quince días establecido para hacer alegaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, prórroga que le fue efectivamente concedida, siéndole notificada mediante Oficio de 18 de diciembre de 2013.

Mediante escrito de 16 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 23 de diciembre de 2013, el recurrente manifiesta que se ratifica totalmente en el recurso de impugnación de minuta presentado con fecha 21 de octubre de 2013, puesto que está en total desacuerdo con lo expuesto por el Registrador en su informe.

IV

Por Resolución de 8 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación con fecha 28 de enero de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de enero de 2014, reiterando las argumentaciones manifestadas en el recurso de impugnación presentado ante el Colegio de Registradores y cuya resolución ahora es objeto de apelación.

Asimismo, considera el recurrente, frente a la resolución colegial, que el procedimiento seguido es el idóneo pues es cierto que desde un punto meramente abstracto la minuta impugnada aplica correctamente el arancel y responde exactamente con la actuación del Registrador. Sin embargo, lo que se cuestiona es que la minuta trae causa de un error del Registro de la Propiedad y no debió ser girada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de febrero de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Emilio García-Pumarino Ramos, Registrador de la Propiedad de Santander núm. 2, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de febrero de 2014, el Registrador se ratifica totalmente en el informe emitido con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2009 y 31 de mayo de 2010.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la solicitud del recurrente entra dentro del ámbito de actuación del recurso de honorarios.

Segundo. Cuestión de fondo.

El recurrente considera que la escritura de cancelación de hipoteca que motiva la minuta impugnada no debería de haberse emitido, dado que en la escritura de venta donde adquirió la finca se manifestaba que la misma estaba libre de cargas, por lo que no está obligado a pagar los honorarios derivados de escritura de cancelación.

El recurrente no entra a valorar la inexacta minutación de la escritura de cancelación, sino la necesidad o no de su redacción, dado que si adquirió como libre de cargas basada en la información registral emitida en su día (la fecha de la escritura de adquisición es de 1987) no debería ser necesaria una escritura de cancelación; en su defecto, alega que esa escritura de venta no debió de inscribirse al contener datos erróneos sobre el estado de cargas de la finca adquirida.

De forma que la minuta y su redacción, así como la aplicación del arancel no son objeto de controversia en este expediente.

La Resolución de 31 de mayo de 2010 estableció «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de apelación interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de las sociedades «Las Salinas del Mar Menor II Servicios Inmobiliarios, S.L.»; «Las Salinas del Mar Menor III Servicios Inmobiliarios, S.L.»; «Las Salinas del Mar Menor IV Servicios inmobiliarios, S.L.» y «Las Salinas del Mar Menor V Servicios Inmobiliarios, S.L.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto, contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Villajoyosa/La Vila Joiosa núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de octubre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de las sociedades «Las Salinas del Mar Menor II Servicios Inmobiliarios, S.L.»; «Las Salinas del Mar Menor III Servicios Inmobiliarios, S.L.»; «Las Salinas del Mar Menor IV Servicios inmobiliarios, S.L.» y «Las Salinas del Mar Menor V Servicios Inmobiliarios, S.L.», impugna la minuta número de entrada 002069/2013 girada por el Registro de la Propiedad de Villajoyosa/La Vila Joiosa núm. 1, por importe de 736,84 euros.

En dicho escrito manifiesta en primer lugar que no procede emitir la minuta a nombre de «Comarex Desarrollos, S.L.» al ser esta la titular registral, deudora de esa parte y ejecutada en el procedimiento judicial del que trae causa el mandamiento de embargo anotado. La minuta debe dirigirse a sus representadas, como interesadas, por haberse inscrito a su favor el mandamiento de embargo sobre la finca registral anteriormente indicada. Falta asimismo la fecha en la minuta entregada.

En cuanto al fondo del asunto manifiesta que la minuta se expide como consecuencia de la inscripción registral de una anotación de embargo ordenada por el mandamiento judicial dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Granada en los autos de ejecución hipotecaria 1562/2010.

Tratándose de una anotación de embargo, los derechos a favor del Registrador deben determinarse conforme a lo dispuesto en la norma tercera del anexo II del Real Decreto regulador del Arancel de los Registradores de la Propiedad: «1. Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma, y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación. 2. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo registro, se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador».

En este caso, los honorarios se determinan sobre la base de 2.851.623,43 euros, lo que resulta improcedente, ya que el valor de la finca sobre la que se anota el embargo es muy inferior a esa suma y por supuesto muy inferior a la suma por la que se libra el mandamiento, de manera que hay que estar al valor de la finca y no al valor del mandamiento, ni a un valor que, aun siendo inferior a este, supere al valor de la finca, mucho menos si, como en el caso que nos ocupa, lo supera de forma totalmente desproporcionada.

Si bien considera que la base más adecuada que debe tomarse es la que se corresponde con el valor real del terreno, valor que viene dado por la Generalitat Valenciana, si aplicáse-

mos el apartado 2 de la norma tercera del Arancel, correspondería aplicar, a los solos efectos del cálculo de la minuta del Registro, y sin que ello implique aceptación alguna por esa parte de que ese sea el valor real a cualquier otro efecto, una base de 307.917 euros, resultante de distribuir la cantidad por la que se despacha ejecución, 3.321.653 euros, según consta en el mandamiento de embargo, entre todas las fincas embargadas, que también constan en el mandamiento.

II

Doña María Elena López López, Registradora de la Propiedad de Villajoyosa/La Vila Joiosa núm. 1, emite el correspondiente informe de fecha 4 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de noviembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta:

Primero. Alega el recurrente que la minuta se ha emitido a nombre de la mercantil demandada cuando debe girarse a nombre de las demandantes, por lo que será objeto de rectificación en este sentido.

En cuanto a que le falta la fecha, alega la Registradora que se trata de un borrador de la minuta, la cual se encuentra pendiente de pago. Ese Registro se rige por el criterio de caja, con lo cual hasta que no se le de pago al borrador no aparece en el programa la fecha de la minuta propiamente dicha.

Segundo. Respecto a la cuestión de fondo planteada, manifiesta que se da la circunstancia de que la anotación de embargo ordenada se ha practicado sobre la única finca embargada perteneciente al Distrito Hipotecario de ese Registro, por lo que al no estar distribuida las cantidades reclamadas en el documento, la finca de esta demarcación responderá de la total cantidad reclamada de principal más intereses y costas de ejecución, es decir de la suma de 3.321.653,04 euros.

Una vez obtenida esta cifra, procede determinar el valor de la finca embargada, pues dicho valor opera como límite a aquella suma que sirve de base, de suerte que en caso de ser inferior el valor de la finca habrá de tomarse este valor para determinar los honorarios del Registrador.

Para determinar este valor, se estará a la norma primera del anexo II del Arancel.

En el presente caso, la Registradora a falta de todo valor fiscal comprobado o declarado en el documento, aplica el valor del metro cuadrado de la finca cuando fue adquirida por la sociedad demandada y era rústica, según resulta de su inscripción 10.ª, que después de practicada cierta segregación queda un resto de 16.108,27 lo que arroja una cantidad de 2.851.623,43 euros.

Al objeto de determinar el valor de la finca, el recurrente hace referencia a la Generalitat Valenciana a través de la Consejería de Hacienda y Administración Pública para determinar el valor de la finca. La misma no puede ser tenida en cuenta, pues el valor de cada finca debe determinarse por el Registrador al tiempo de extender el asiento, conforme a los criterios previstos en la norma primera del anexo II del Arancel, entre los cuales no se encuentra el alegado por el recurrente. Además, la autoliquidación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados que se aportó no está elevada a definitiva, pues en el ejemplar para el Registro, juzgado y ofician del justificante de presentación que consta archivado en el Registro, se dice expresamente: «ha sido aportada copia del documento, que se conservará en la oficina para el examen, calificación del hecho imponible y, si procede, para la práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias». El presente procedimiento no puede de convertirse en una

tasación pericial contradictoria, tal y como se reconoce en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de julio de 2012, entre otras.

En cuanto a la distribución efectuada por el recurrente tampoco puede tenerse en cuenta por los motivos ya expuestos de la regla tercera del anexo II del arancel «… siendo varias las fincas embargadas de un mismo registro, se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador», teniendo en cuenta además que del mandamiento presentado, fotocopia del cual se acompaña, no incluye, ni siquiera someramente, las descripciones de los bienes embargados, únicamente se expresan los datos registrales de los mismos, por lo que difícilmente puede la Registradora distribuir las cantidades reclamadas entre las respectivas superficies de cada finca reseñadas en el mandamiento.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

El recurrente presenta escrito de alegaciones de fecha 14 de noviembre de 2013 y entrada en el Colegio de Registradores el 21 de noviembre de 2013, en el que manifiesta que no cabe duda alguna a la vista de la norma que regula el Arancel del Registro, que la minuta se debe establecer, en este caso, sobre la base del valor real del bien objeto de anotación de embargo.

La Registradora, basándose en una compraventa de la sociedad demandada del año 2004, en plena ebullición de la burbuja inmobiliaria, pretende hacer valer, como valor real actual de la finca objeto del embargo, el precio abonado por la sociedad demandad en aquél momento.

Sostener que una porción de suelo rústico en la actualidad, y aun cuando fuera urbanizable, de poco más de 1,5 hectáreas, vale 2.800.000 euros, a efectos de determinar los honorarios registrales, sin mayor motivación que el valor declarado en una compraventa de hace 10 años, cuando de todos es conocido que suelos como el que nos ocupa han perdido la práctica totalidad del valor que tenían, además de claramente abusivo, resulta carente de las más mínima motivación.

La jurisprudencia es clara en este aspecto, y así, cuando una valoración practicada por la Administración, a estos efectos lo es el Registro, arroja un valor superior al declarado por el ciudadano, máxime cuando ese valor es el de otra Administración, la Generalitat Valenciana, aumentando la base imponible de 9000 a 2.800.000 euros debe motivarse. Cita Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2003 y del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 4 de noviembre de 2000.

IV

Por Resolución de 28 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de las sociedades «Las Salinas del Mar Menor II Servicios Inmobiliarios, S.L.»; «Las Salinas del Mar Menor III Servicios Inmobiliarios, S.L.»; «Las Salinas del Mar Menor IV Servicios inmobilia-

rios, S.L.» y «Las Salinas del Mar Menor V Servicios Inmobiliarios, S.L.», interpuso recurso de apelación de fecha 14 de febrero de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2014.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma. Basa su impugnación en los siguientes motivos:

Tratándose de una anotación de embargo, los derechos del Registrador deben determinarse de acuerdo con lo dispuesto en la norma tercera del anexo II del Arancel. En el presente caso la base tomada para la minuta es de 2.851.623, 43 euros, que resulta improcedente ya que el valor de la finca sobre la que se tomó el embargo es muy inferior a esa suma y a la suma por la que se libra el mandamiento, de modo que hay que estar al valor de la finca y no al valor del mandamiento.

Es evidente que una finca rústica de una cabida de poco más de una hectárea, rústica, y aun cuando fuera urbanizable no alcanza el valor dada a la misma por la Registradora.

La Generalitat Valenciana, a través de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, tiene a disposición de cualquier ciudadano un programa informático en el que introduciendo los datos de la finca resulta el valor fiscal de para los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Aplicando esos valores resulta un valor para la finca sobre la que se practicó el embargo de 9.912,86 euros.

Aun así si no se tomará ese valor fiscal debería aplicarse la necesaria distribución de la suma por la que se libra el mandamiento de embargo entre todas las fincas sobre las que se ordena el embargo, dando lugar a una base de 307.917 euros, atendiendo a la superficie de las distintas fincas embargadas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Elena López López, Registradora de la Propiedad de Villajoyosa/La Vila Joiosa núm. 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de marzo de 2014, la Registradora afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que el recurso interpuesto debe desestimarse en base a los hechos y fundamentos de derecho en la misma consignados y en los argumentos que en su día expuso en defensa de su minutación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por

la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1988, 20 de abril de 1995, 3 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999, 23 de octubre de 2002, 3 de junio de 2003, 15 de julio de 2010 y 11 de enero de 2011.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se ha de dilucidar cómo ha de determinarse la base aplicable de una anotación de embargo sobre una finca.

Segundo. Base para la minutación de una anotación preventiva de embargo.

Se ha de tener en cuenta la norma tercera del anexo II del Arancel que establece que «para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación. 2. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador».

En el presente caso se trata de un embargo que recae sobre varias fincas de distintos registros. Por tanto, al tratarse de una sola finca en el Registro en el que se ha practicado la anotación cuya minuta se impugna no ha de aplicarse la distribución entre las distintas fincas que, como norma especial, contiene el párrafo segundo de la regla antes citada, ya que dice expresamente «… Siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro». Como en el presente caso sólo existe una finca en el Registro no se hará distribución de la suma por la que se libró el mandamiento de embargo.

Tras esa previsión, cabe afirmar que para la determinación de la base en las anotaciones de embargo, se debe tener en cuenta el límite previsto en el número 1 de dicha norma tercera, según el cual para la regulación de los derechos devengados se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzase a cubrir dicha suma, y si no alcanzase, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre que el que recaiga la anotación. De manera que si el valor de la finca es inferior a la suma por la que se libró el mandamiento, el Registrador habrá de tomar dicho valor para determinar los honorarios.

De este modo se ha pronunciado esta Dirección General en diversas ocasiones entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999, 15 y 16 de septiembre de 1999 y 23 de octubre de 2002.

Tercero. Valor de la fincas, medios de valoración.

Es necesario, para la obtención de la base, saber el valor de la finca sobre la que se ordenó la anotación de embargo.

Para la determinación del valor de cada finca se ha de acudir a la norma primera del anexo II del Arancel que establece: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada (…)».

Se ha reiterado desde este Centro Directivo, entre otras en las Resoluciones de 15 de julio de 2010 y de 11 de enero de 2011, que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que en primer lugar habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado y en defecto de los anteriores es cuando habría que acudir a otros valores objetivos que consten documentados, entre los que no existe ya prelación.

En el presente caso sin embargo, por la propia naturaleza del mandamiento, en él no se contiene ni un valor comprobado fiscalmente, ni un valor declarado. Por ello como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999 y 16 de septiembre de 1999, que al no constar en el mandamiento ni valor fiscalmente comprobado ni valor declarado, el Registrador podrá acudir a cualquiera de los medios señalados en el número dos de la norma primera del anexo II del Arancel.

Cuarto. Valoración efectuada.

En el supuesto planteado la Registradora acude para la determinación del valor de la finca y como datos objetivos documentados al valor del metro cuadrado de la finca en el momento en fue adquirida por la sociedad demandada, y según consta en la inscripción 10.ª de la finca, cuya copia se incorpora en el expediente, el precio de adquisición fue de 33.206.800 euros. La superficie de la finca sobre la que se practica el embargo es, después de practicada una segregación, de 16.108,27 metros cuadrados. La Registradora divide el precio de la compraventa por los metros actuales de la finca y resulta un valor de 2.851.623,43 euros.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, estima correcta la base aplicada mediante esta valoración, que es inferior al mandamiento por el que se libró el embargo. Sin embargo no podemos estimar correcta dicha valoración de la finca embargada, ni la desestimación del recurso hecha por el Colegio de Registradores.

De la propia inscripción 10.ª de la finca resulta que dicho precio de compraventa es un precio global por el que se compró dicha finca y tres más. De forma que el valor del metro cuadrado aplicado no es correcto. Se tendría que saber la cabida de las otras tres fincas vendidas para poder deducir un precio

objetivo del metro cuadrado y así multiplicarlo por el número de metros que tiene en la actualidad la finca embargada.

No siendo válido el valor atribuido a la finca embargada habría que acudir a otro de los criterios para valorar la finca mediante datos objetivos que consten documentados como es el de la tasación de la finca si consta hipotecada. Es de aplicación en el presente caso ya que en la siguiente inscripción 11.ª de la finca aparece como precio de tasación el de 26.427.280,51 euros.

Como ha reconocido este Centro Directivo entre otras en la Resolución de 3 de junio de 2003, tomar como valor de la finca el correspondiente al precio de tasación, debe considerarse correcto y ajustado a derecho, puesto que es un valor documentado, relativo a la finca y, aún más, reconocido expresamente por el Arancel.

Quinto. Base a aplicar y honorarios resultantes.

Para calcular el valor de la finca habrá de dividirse dicho precio de tasación entre los 186.578,80 metros cuadrados de la finca originaria, resultando un valor por metro cuadrado de 141,64139 euros, que, si lo multiplicamos por los 16.108,27 metros cuadrados que tiene en la actualidad la finca, resulta un valor de 2.281.597,75 euros. Éste debe ser el importe de la base por la que se minute la anotación de embargo practicada por ser inferior a la suma por la que se libró el mandamiento de embargo, conforme a la norma tercera del anexo II del Arancel.

Si a dicha base se le aplica el número 2.1 del Arancel con la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultan unos honorarios de 610,501636 euros.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de las sociedades «Las Salinas del Mar Menor II Servicios Inmobiliarios, S.L.»; «Las Salinas del Mar Menor III Servicios Inmobiliarios, S.L.»; «Las Salinas del Mar Menor IV Servicios inmobiliarios, S.L.» y «Las Salinas del Mar Menor V Servicios Inmobiliarios, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014 y ordenar a la Registradora que rectifique la minuta impugnada en los términos expresados.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., y don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Camas.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de noviembre de 2013, doña....., y don....., impugnan la factura 1397 de la Serie E, girada por el Registro de la Propiedad de Camas, por un importe de 90,70 €.

No están de acuerdo con la referida minuta en base a los siguientes argumentos:

1. No se ha aplicado correctamente el Arancel 2, ya que la hipoteca en cuestión estaba totalmente pagada. Por tanto, corresponde la escala de 0 a 6.010,12 €, es decir, 24,040484 €.
2. No se ha aplicado la rebaja del 5% recogida en el arancel 2.
3. No procede la aplicación del arancel 3, según Resolución vinculante de la Dirección General de Tributos de 4 de febrero de 2011.
4. Aplicando la normativa correctamente, los honorarios hubieran sido 28,85 € y no los 90,70 € cobrados.

II

Don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Camas, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de diciembre de 2013.

En su informe, el Registrador estima que el recurso versa sobre la base a la que debe aplicarse el Arancel en un supuesto de cancelación de hipoteca por carta de pago, la aplicación de la reducción arancelaria del cinco por ciento prevista en el número 2 del Arancel y la procedencia de la aplicación del número 3 del mismo por la extensión de una nota marginal de afección fiscal y la cancelación de las afecciones caducadas.

Respecto de la primera cuestión (base que ha de tenerse en cuenta para la aplicación del Arancel), el recurrente alega que la hipoteca estaba «totalmente pagada» –lo cual es una obviedad desde el momento que la entidad acreedora ha emitido Carta de Pago– y que, por tanto, corresponde aplicar el Arancel sobre la escala de 0 a 6.010,13 €. No obstante, debe partirse de lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley Hipotecaria conforme al cual «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada». Por su parte, la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de activos inmobiliarios, dispone: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60% con un mínimo de 24 euros».

En el caso presente no consta en el historial registral de la finca ninguna cancelación parcial de hipoteca, de modo que el capital inscrito sigue siendo de sesenta y cinco mil euros, y la base sobre la que ha de aplicarse el arancel asciende a la cantidad de treinta y nueve mil euros, que es la que se tuvo en cuenta para la elaboración de la minuta, por lo que corresponderían unos honorarios de 55,074882 euros, en lugar de 57,973560 euros, al no haberse aplicado, por error, la reducción del 5% prevista en el número 2.1 del Arancel, y que se extiende a todos los apartados del mismo.

En cuanto a la alegación del recurrente de que no procede la aplicación del número del Arancel, debe tenerse en cuenta que el recurso de honorarios es sólo relativo a la correcta minutación de los asientos practicados, pero no es el vehículo para cuestionar los asientos que el Registrador extiende en el ejercicio de su cargo. Las notas de afección fiscal se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Su práctica de oficio no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario, así como del número 3.3 del Arancel. Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones.

La nota de afección fiscal constituye una garantía para la Hacienda de las Comunidades Autónomas en el cobro de sus créditos tributarios y su práctica es obligada para el Registrador no solo de acuerdo con la normativa hipotecaria, sino también con la tributaria: artículo 5 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El recurrente hace mención de la Resolución vinculante de la Dirección General de Tributos de 4 de febrero de 2011; sin embargo, es evidente que una contestación emanada de la Administración Tributaria sólo puede referirse a las materias de su competencia, es decir, el control fiscal, pero no al ejercicio de una función pública como la que corresponde a los Registradores de la Propiedad en cuanto encargados de un registro público y responsables de los asientos que se extienden en él, función que es independiente de la propia de los órganos que tienen encomendada la aplicación del sistema tributario.

Por otra parte, al practicar el asiento de cancelación, se han cancelado seis notas de afección fiscal, al haber incurrido en caducidad por el transcurso de cinco años contados desde su fecha. Se ha procedido así en aplicación del artículo 353 párrafo 3.º del Reglamento Hipotecario. Procede el cobro de 18,03 € por aplicación del número 3.3 del Arancel, que establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050€.

Por todo lo expuesto, el Registrador considera correcta la elaboración de la minuta en cuanto a las bases y números de arancel aplicados, con la única salvedad del error padecido en cuanto a la reducción del 5% del número 2.2 del Arancel, por lo que procedería la rectificación de la minuta por un importe de 2,90 €.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a los recurrentes, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegasen cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 19 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 30 de diciembre de 2013, los recurrentes alegan la incorrecta aplicación del número 2 del Arancel y señalan que el artículo 10 de la Ley 41/2007, modificó el artículo 8 de la Ley 2/1994, en cuya virtud se impuso una reducción del 90% al importe del arancel del número 2. Asimismo, determinó como base arancelaria el capital pendiente de amorti-

zar al tiempo de la cancelación. Y ese capital es de cero euros por lo que le corresponde el arancel de 24,04 euros.

A continuación, se refieren al reconocimiento, por parte del Registrador, del error por no haber aplicado el 5% al número 2.1 del Arancel, por lo que en este punto no procede realizar alegaciones.

Y en cuanto a la procedencia de la aplicación del número 3 del Arancel, la parte recurrente recoge el artículo 5-2 del Real Decreto-legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relacionándolo con el artículo 45-I-B-18 y el artículo 5 del mismo texto legal. Y concluye señalando que la institución de la afección se aplica a «los bienes y derechos transmitidos», es decir, se requiere la existencia de una transmisión. La operación aquí debatida, es decir, la cancelación de hipoteca, no supone transmisión alguna de bienes o derechos, por lo que no se producirá la afección regulada en el artículo 5-1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por lo que no procede la aplicación del Arancel 3.

IV

Por Resolución de 28 de enero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., y don..... interpusieron recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de febrero de 2014, reiterando la argumentación efectuada en los escritos presentados ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Fernando José Bozal Dugo, Registrador de la Propiedad de Camas, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de marzo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de marzo de 2014, el Registrador reitera la argumentación

manifestada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2002, 25 de octubre de 2002, 26 de enero de 2011, 10 de julio de 2012, 2 de agosto de 2012, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 y 13 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2013, 15 de julio de 2013, 27 de febrero de 2014 y 21 de abril de 2014, entre otras; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. Asimismo, el recurrente impugna los conceptos nota de afección fiscal y cancelación de afección.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación,

subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *«de lege ferenda»*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel y, como reconoce el Registrador en su informe, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación del Registrador ha sido correcta.

Cuarto. Nota de afección fiscal.

En cuanto a la extensión de la nota de afección fiscal, esta Dirección General puede hacer suyos los argumentos expuestos en el Acuerdo del Colegio de Registradores. Debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la

Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los

casos de desmembración del dominio, la afección de (os bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del art. 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras opera-

ciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico Administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al título preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011; 5,11 y 26 de octubre de 2012; 7 y 19 de noviembre de 2012; 14,17, 21 y 26 de diciembre de 2012; 30 de enero de 2013; 1, 15 y 19 de marzo de 2013; 15, 16 y 17 de abril de 2013, entre otras.

Quinto. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipote-

cario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del Arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión

de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o expedir certificación en relación al mismo.

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del Anexo II del Arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el

único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

Por lo tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., y don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de enero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 11.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2013/A 2814, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 11, por importe de 272,21 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestruc-

turación de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Elena Múgica Alcorta, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 11, remitió el preceptivo informe de 5 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de diciembre de 2013, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de enero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no

una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 11, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de marzo de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca –local comercial– aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla», por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 31 de julio de 1981.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio finan-

ciero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Sevilla», que adquirió la finca por título de compra, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número. 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (16.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Edyco Inversiones, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 25 de marzo de 2014 fue remitido por correo administrativo a este Centro Directivo el expediente formado en el Registro Mercantil de Valencia por el recurso interpuesto en dicha oficina, el 13 de enero de 2014, por don....., en nombre y representación de la sociedad «Edyco Inversiones, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, con ocasión del despacho de una escritura de constitución telemática a través del CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada, número 2014/1, serie CIRCE, de fecha 3 de enero de 2014.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 27 de enero de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 11 de marzo de 2013 (sic, debe ser 2014).

II

El recurrente no presenta nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 18 de mayo de 2011 («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 julio 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 12, 13 y 19 de junio de 2012, 5 y 9 de julio de 2012, y 8 de abril de 2014.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta formulada por la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada, constituida por vía telemática a través del CIRCE.

La factura impugnada comprende dos únicos conceptos: Asiento de presentación, número 1, 6,01 euros. Constitución telemática, 100 euros.

Tercero. Motivos de impugnación.

Concreta el recurrente en su escrito la impugnación en un único motivo: conforme a la disposición adicional 10.ª de la Ley 14/2013, de apoyo a los emprendedores, la constitución de sociedades a través del CIRCE devenga un arancel de 40 euros, por lo que la cantidad exigida en la minuta (106,01 euros) resulta excesiva.

No tiene razón el recurrente.

En la escritura que motiva este recurso, se constituye una sociedad bajo unos estatutos que no siguen el modelo aprobado como estatutos-tipo por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, ni ningún otro aprobado por el Ministerio de Justicia.

El recurrente invoca la aplicación de un arancel único de 40 euros establecido en la disposición adicional 10.ª de la Ley 14/2013, que, como bien indican los informes del Registrador y del Colegio de Registradores, están previstos solamente para la inscripción del empresario individual de responsabilidad limitada.

Los honorarios a percibir en ese caso están determinados en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, que dispone: «Por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en Estatutos se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia» (número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, según la redacción dada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre).

Dicha norma es aplicable como desarrollo del artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que, habiendo sido parcialmente derogado por Ley 14/2013, de 27 de septiembre, quedó vigente en cuanto a la determinación de los honorarios registrales en la cantidad fija de 40/100 euros.

En este caso, por tanto, al no utilizarse Estatutos-tipo aprobados por el Ministerio de Justicia, siendo el capital social de 3.000 euros, es procedente la aplicación del Arancel fijo de 100 euros.

Por otra parte, como ya ha señalado este Centro Directivo, la cantidad fija de 40 y 100 euros, hace referencia a la inscripción misma de la constitución de la sociedad, pero no excluye la aplicación del arancel correspondiente a otras operaciones registrales necesarias, como es la extensión del asiento de presentación, sujeta al núm. 1 del Arancel, por importe de 6,01 de euros, y, en su caso, la calificación desfavorable, sujeta al número 2 del Arancel.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la sociedad «Edyco Inversiones, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Valencia, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de diciembre de 2013, don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, impugna la factura 702, por un importe de 3,01 €, girada por el Registro de la Propiedad de Tomelloso.

El recurrente considera que la nota simple informativa fue requerida por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local en el ejercicio de sus funciones de comprobación e investigación y amparada en los artículos 93 y 94 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. El Registro facilita información al Instituto dentro de un procedimiento inquisitivo de los órganos de recaudación encaminado a la averiguación de los bienes y derechos del deudor.

Los deberes de colaboración y auxilio no se circunscriben únicamente a los procedimientos inspectores; estos deberes, se tienen también para con los órganos de recaudación cuando éstos actúan, como es el caso, en ejercicio de las facultades que le otorga el artículo 162 de la Ley General Tributaria: «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley…».

Dentro de un procedimiento de apremio también es necesario comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes y derechos de los obligados tributarios. Y la información que en estos procedimientos inquisitivos sea facilitada por los Registros no debe estar sujeta a minutación arancelaria, tal y como establece la Resolución Circular de 19 de octubre de 2004. Conforme a esta Resolución Circular sólo sería minutable la información registral referida a bienes o derechos ya embargados, donde la actividad inquisitiva habría finalizado dando paso a un procedimiento de simple ejecución (certificación de cargas y notas simples posteriores a la anotación preventiva del embargo) en el que la Administración Tributaria actúa como un interesado más y no amparada en los artículos 93 y 94 de la Ley General Tributaria.

La minuta infringe, además, lo dispuesto de manera expresa en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio. El artículo, al regular los honorarios y gastos de depósito y administración, nos dice que: «… Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los Registros Públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito…».

La regla de la gratuidad de las notas simples informativas emitidas por los Registros de la Propiedad a solicitud de órganos de recaudación en el seno de procedimientos ejecutivos ha sido reconocida recientemente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 12 de febrero de 2013, regla que también había sido ya confirmada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en Sentencia de 13 de Septiembre de 2012. Para el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación no establece «… distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios…».

II

Don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, emite el correspondiente informe de fecha 9 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de diciembre de 2013.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

1. El presente recurso de apelación ha sido interpuesto fuera del plazo previsto en la regla sexta del anexo II. La minuta se notificó al recurrente según su propio sello de registro de facturas el día 4 de noviembre de 2013.

2. En cuanto al fondo del asunto el Registrador manifiesta que la gratuidad está prevista en la información del Registro en un procedimiento de apremio, que es distinto del periodo ejecutivo por lo que las notas solicitadas al amparo del artículo 162 de la Ley General Tributaria, no pueden ser gratuitas ya que esta posibilidad legalmente está contemplada para un procedimiento, y el periodo ejecutivo no es un procedimiento, y además no es de apremio, ya que requiere que se haya expedido la providencia de apremio.

Por tanto, la actuación en este sentido del Registro ha sido correcta, puesto que las notas solicitadas por el señor recaudador no se encuentran dentro de un procedimiento administrativo tributario, así no consta el número de procedimiento ni que se haya iniciado, y además de apremio, pues en la propia solicitud se indica que se solicita notas simples en base al artículo 162 de la Ley General Tributaria, es decir antes de iniciarse procedimiento de apremio al que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas por el recurrente se refieren a fundamentos de derecho diferentes de los aquí señalados.

Así mismo, hay que entender rectamente la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de septiembre de 2012 que hace referencia a la distinción entre actuaciones profesionales y colaboración con los servicios de inspección. Rectamente dicha sentencia, aplicable en todo caso *inter partes,* viene a mantener lo alegado por el recurrente, en estricta aplicación del principio de legalidad, que son gratuitas las notas expedidas en un procedimiento de apremio, como aclara el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación, que desarrolla el artículo 162 de la Ley General Tributaria, pero no lo establece para el periodo ejecutivo.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a don....., Gestor del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local de la

Diputación de Córdoba, constando su recepción de fecha 20 de diciembre de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegara cuanto estimase conveniente.

Mediante escrito de alegaciones de fecha 8 de enero de 2014, con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de enero de 2014, el recurrente señala que la minuta se ha impugnado en tiempo y forma ya que el plazo debe contarse a partir de la segunda remisión de la factura mediante escrito de 11 de noviembre de 2013 que tuvo entrada en el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local el día 21 de noviembre de 2013.

En cuanto al fondo del asunto se remite a las alegaciones efectuadas en el recurso de impugnación insistiendo en que las notas se piden dentro de un procedimiento de apremio. Si el apremio no se hubiera dictado la solicitud de las notas carecería de sentido.

IV

Por Resolución de 18 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2014.

En dicho escrito, de fecha 6 de marzo de 2014, señala que Instituto de Cooperación con la Hacienda Local solicitó al Registro de la Propiedad de Tomelloso, mediante escrito fechado el día 24 de septiembre de 2013, información sobre posibles bienes inscritos a nombre de determinado deudor a la Hacienda Local. El escrito va firmado por el funcionario Jefe del Servicio de Gestión Recaudatoria del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local y en el que se especifica con toda claridad que la información se solicita dentro de expediente ejecutivo GEX.

En cumplimiento de su deber de colaboración con la Administración Tributaria Local, el Registro emitió y remitió al Instituto de Cooperación con la Hacienda Local nota simple informativa referida a inmueble propiedad del deudor. Pero además, y a pesar de tratarse de actividad registral de suministro de mera información en cumplimiento de un deber de colaboración dentro de un procedimiento ejecutivo, el Registro minuta honorarios por estos servicios.

La regla de la gratuidad de las notas simples informativas emitidas por los Registros de la Propiedad a solicitud de órganos de recaudación en el seno de procedimientos ejecutivos tiene su fundamento en los artículos 93, 94 y 162 de la Ley General Tributaria y en el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación. Regla de gratuidad reconocida recientemente por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 12 de febrero de 2013 y que también había sido ya confirmada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sentencia de 13 de septiembre de 2012. Para el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación no establece «… distinción similar a la que proclama el colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios…».

Son estos sólidos fundamentos jurídicos los que apoyan la pretensión del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, una pretensión que la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores –cambiando el criterio fijado en su acuerdo de 23 de abril de 2013- deses-

tima porque, según el órgano Colegial, «… al no identificarse debidamente el Procedimiento Recaudatorio que motiva la solicitud de las notas simples y al no acreditarse que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación».

Que el procedimiento recaudatorio está debidamente identificado lo demuestra el escrito de solicitud de información donde se identifica expresamente el expediente, sin que se llegue a entender lo que quiere decir el Colegio de Registradores cuando para fundar su resolución afirma que no se ha acreditado «… que el recaudador sea órgano de recaudación en sentido estricto y que no ejerza las funciones por delegación», toda vez que como se ha indicado, el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local desde su creación en 2001, es un organismo autónomo administrativo de la Diputación de Córdoba que, además, según su Ordenanza, es su órgano de recaudación.

El artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación no exige que el órgano de recaudación deba acreditar el dictado de la providencia de apremio para tener derecho a la gratuidad de las notas simples informativas. Sería absurdo exigir este requisito pues es precisamente por estar buscando bienes y derechos del deudor dentro de un procedimiento de apremio por lo que el órgano de recaudación solicita la información al Registro. Y además, en el caso presente ninguna duda existe sobre el destino de la información solicitada. El Instituto de Cooperación con la Hacienda Local pidió la información especificando el expediente ejecutivo para el que quería la información y el Registro nunca dudó del destino de la información.

En definitiva, el acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores no se ajusta a derecho, al exigir el cumplimiento de unos requisitos que las normas de aplicación no establecen y que, además el propio Registro no puso en duda.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo José Martínez García, Registrador de la Propiedad de Tomelloso, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de marzo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de marzo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones para acreditar que las notas simples solicitadas no son gratuitas ya que sólo lo son las solicitadas en un procedimiento de apremio, procedimiento de apremio que es distinto al periodo ejecutivo en que se solicitan las notas simples.

El Registrador manifiesta que reitera los argumentos expresados en su momento en el informe remitido con fecha 9 de diciembre de 2013 y recalca que, dada la interpretación restrictiva de las modificaciones arancelarias y ciñéndose literalmente al texto legal, es decir a la Ley General Tributaria y Reglamento General de Recaudación, el procedimiento de apremio

se inicia con la providencia de apremio y hasta entonces no hay apremio ni costas de apremio a las que se refiere el artículo 114 del Reglamento General de Recaudación.

Por tanto, el procedimiento de apremio es una fase dentro del periodo ejecutivo pero que no se confunde con éste ya que entre el periodo ejecutivo y el periodo de apremio media la certificación de apremio.

En consecuencia, debe ser desestimado el presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; 94 y 146 de la Ley 58/2003 de 18 de diciembre, General Tributaria; Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; los artículos 116, 117, 118 y 119 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 18 de junio de 1999 y de 19 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resoluciones de 1 y 11 de junio de 1999, 27 de julio de 2010, 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre de 2013, 27 de febrero de 2014, 2 de julio de 2014 y 29 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y la Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de nota simple informativa como consecuencia de los requerimientos de información efectuados por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local en un procedimiento ejecutivo.

Segundo. La Sentencia de 13 de septiembre de 2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Con relación a un asunto en el que se aprecia identidad de razón se ha dictado la Sentencia, estimatoria, de fecha 13 de septiembre de 2012, por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

Por la transcendencia que pueda tener sobre el procedimiento presente, se proceden a transcribir íntegramente sus Fundamentos de Derecho.

«Fundamentos de derecho

Primero. Se recurre por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

confirmatoria de otra de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, que a su vez desestimó la impugnación de dos minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba a la citada institución.

Segundo. El ente administrativo que interpone el recurso, dependiente de la Diputación de Córdoba, tiene por objeto, entre otros, "la gestión, inspección, liquidación y recaudación de ingresos de derecho público, cuyo ejercicio le corresponda a la Diputación de Córdoba, en virtud de sus propias competencias, por delegación de los entes locales de la provincia o mediante acuerdo de cooperación alcanzado con otros entes públicos" y solicitó del Registro de la Propiedad de Priego de Córdoba información, dentro de procedimientos de apremio, sobre posibles bienes inscritos a nombre de varios deudores a la Hacienda Local. El Registro emitió las correspondientes notas simples, por las que giró las minutas que entendió procedentes. Entendiendo el Instituto que tales informaciones no debían generar honorarios, impugnó los mismos.

Tercero. En el informe que emite el Sr. Registrador de la Propiedad de Priego de Córdoba, basa su decisión en el artículo 111.3.*b)* del Real Decreto 939/2005 de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establece que "están comprendidos en el concepto de costas del procedimiento… los honorarios de los Registradores y demás gastos que deban abonarse por las actuaciones en los registros públicos". El Colegio defiende la tesis expuesta invocando la interpretación restrictiva que debe darse a las normas que reglan exenciones, reducciones o bonificaciones y en la recomendación en su día formulada a los Registradores acerca de la distinción "entre la actuación profesional ordinaria, en que la Administración actúa como cualquier otro sujeto de Derecho y sometida a las reglas generales donde procede la minutación arancelaria (caso de la publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, mandamientos de embargo, adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y la actuación profesional obligada en virtud de un deber de colaboración en materia inspectora … impuesta por una norma legal y en virtud de requerimiento concreto, donde no procede minutación arancelaria (casos de notas simples o certificaciones expedidas en virtud de un mandamiento expreso donde conste que se solicite a efectos de inspección", de lo que concluye que el Sr. Registrador actuó adecuadamente al formular la minutación arancelaria. El artículo 941 –sic., en realidad es 94.1– de la LGT dispone que "Las autoridades, cualquiera que sea su naturaleza, los titulares de los órganos del Estado, de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales; los organismos autónomos y las entidades públicas empresariales; las cámaras y corporaciones, colegios y asociaciones profesionales; las mutualidades de previsión social; las demás entidades públicas, incluidas las gestoras de la Seguridad Social y quienes, en general, ejerzan funciones públicas, estarán obligados a suministrar a la Administración tributaria cuantos datos, informes y antecedentes con trascendencia tri-

butaria recabe ésta mediante disposiciones de carácter general o a través de requerimientos concretos, y a prestarle, a ella y a sus agentes, apoyo, concurso, auxilio y protección para el ejercicio de sus funciones." Y el 162.1 de la misma Ley establece que "para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta Ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta Ley". Por fin el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación prescribe que "los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán las establecidas en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito". Estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio, entendiendo la Sala, en consecuencia que, tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, no se devengan honorarios. No existe base legal alguna en que se apoye la resolución administrativa que se combate, basada en una interpretación libre e interesada de los preceptos transcritos. El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La contestación a la demanda selecciona los preceptos que excluye ese mandato de colaboración y consecuente exención de pago de honorarios que la demanda defiende. La exigencia que la demandada proclama de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según conocidísima doctrina del TS y TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la literal *(in claris non fit interpretatio).*»

Tercero. Conclusión.

En el caso presente, a la vista de los Fundamentos de Derecho expuestos, y especialmente de la Sentencia citada en el Fundamento Tercero, de pertinente invocación, resulta procedente estimar el recurso de apelación declarando que no procede el cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria.

Y así ha sido recogido, recientemente, por este Centro Directivo en Resoluciones de 12 de febrero de 2013, 6 de septiembre de 2013, 14 de octubre de 2013, 27 de febrero de 2014 y 2 y 29 de julio de 2014.

Por fin, entendiendo que este criterio se aparta del anteriormente mantenido por esta Dirección General –si bien a la vista del pronunciamiento de los Tribunales–; cabe añadir que no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de18 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 104/2014, girada por el Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción, por importe de 150,25 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Tomás Cano Jiménez, Registrador de la Propiedad de La Línea de la Concepción, remitió el preceptivo informe de 30 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de febrero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 17 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de febrero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de abril de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas –locales comerciales– aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros de Jerez de la Frontera», por título de compra, la registral 11.428 en virtud de inscripción de fecha 30 de noviembre de 1976; y las otras dos 11.420 y 11.419 en virtud de sendas inscripciones de fecha 11 de marzo de 1977.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros de Jerez de la Frontera» que adquirió la finca por título de compra, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las cons-

trucciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema finan-

ciero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

En cada uno de los conceptos aplicables, el mínimo es, como correctamente ha considerado el Registrador de la Propiedad, 24,040484 euros.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de diciembre de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 20 de diciembre de 2013, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2014, don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», impugna factura número de entrada 3894/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 1.520,74 €.

El recurrente manifiesta que no está de acuerdo con el cobro de los siguientes conceptos:

1. El haber tomado como base minutable el valor fiscal comprobado que ha sido anulado por Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de Andalucía de fecha 25 de julio de 2013 en reclamación número 21-00004-2013, constando expresamente en la escritura el valor de la compraventa inferior a dicho valor comprobado y anulado, y solicitándose en la misma la inscripción por dicho valor declarado.
2. Se minuta indebidamente el concepto de incumplimiento de referencia catastral, citando la Sentencia del Tribunal de Justicia de las Islas Canarias de 14 de febrero de 2013, que revoca la minutación de dicho concepto.
3. Señala, por último, que la factura impugnada adolece del defecto de no expresar el número, la serie y la fecha, como es obligatorio conforme a la normativa fiscal.

II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, emite el correspondiente informe de 7 de enero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2014.

En dicho informe manifiesta que:

1. Se ha tomado como base minutable el valor fiscal de la finca, de conformidad con lo establecido en la norma primera del anexo II del Arancel. Se ha utilizado el valor que resulta de la certificación catastral incorporada a la escritura y comprobado dicho valor mediante su consulta en la página web de catastro, que es un Registro de carácter fiscal, según la legislación vigente y el Tribunal Supremo.

Defiende que es correcta la utilización del valor catastral, como base minutable, pues es un valor fiscal, que se obtiene mediante la comprobación de los servicios fiscales competentes en relación con una declaración tributaria concreta, como lo es el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que ha sido objeto de notificación individualizada, y que puede ser recurrida por los interesados. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha de 17 de marzo de 2001 afirma que «el valor catastral es un valor fiscal total y absolutamente objetivo calculado por los órganos de la Administración encargados de dicha valoración…».

Señala que si el interesado interpone recurso contra el valor catastral asignado y éste se modifica a su favor, sí procederá entonces la rectificación de la factura impugnada y al reintegro de la diferencia en el importe recibido.

2. En la escritura no se ha consignado el valor de la finca sino el precio de la venta que no tiene por qué coincidir con su valor fiscal, como es el caso, confundiendo el recurrente el valor con el precio que paga el adquirente por la compra.

Independientemente del precio que se haya pagado por las fincas, éstas tienen un valor real y fiscal, en este caso muy superior al fijado para la compraventa.

3. En cuanto al incumplimiento de la obligación de aportar referencia catastral, señala que, a pesar de que el recurrente señala una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, dicha Sentencia no sienta doctrina, pues no ha sido dictada por el Tribunal Supremo, por lo que únicamente es aplicable al caso concreto. Lo mismo puede, por tanto, decirse de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 2013, cuyos argumentos se basan en la mencionada Sentencia.

Señala que una sentencia posterior del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 8 de marzo de 2013 ha estimado procedente la minutación de dicho incumplimiento.

4. En cuanto a los requisitos formales de la minuta, señala que lo que se ha enviado por correo electrónico al recurrente es una fotocopia en pdf de la factura con la comunicación del despacho, estando la original en el Registro esperando a que sea retirada por dicho recurrente. Dicha minuta original contiene todos los requisitos de confección exigidos según la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de enero de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de abril de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial, en cuanto a la base aplicada a la compraventa, la minutación del incumplimiento de aportar referencia catastral y los defectos formales de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de abril de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2014, el Registrador efectúa alegaciones en el mismo sentido que informó al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, que dio lugar a la resolución ahora objeto del presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; y Resoluciones de 8 de enero y 6 de abril de 1990, 16 de febrero de 1995, 15 de septiembre de 1999, 17 de marzo de 2000, 2 de enero de 2001, 24 de junio de 2002, 10 de diciembre de 2009, 14 de junio de 2010, 11 de enero de 2011, 14 de septiembre de 2011, 4 de octubre de 2012, 9 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 6 de septiembre de 2013, 20 de diciembre de 2013 y 10 de marzo de 2014, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si han sido correctamente minutados los siguientes conceptos: base aplicable, nota de no aportación de referencia catastral y requisitos formales de la minuta.

Segundo. Determinación de la base aplicable.

La regulación normativa para la determinación de la base aplicable, viene recogida en la norma primera del anexo II del Arancel al señalar:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

En atención a este precepto resulta el siguiente orden de prelación para la base minutable, valor fiscalmente comprobado, en su defecto, valor consignado por las partes en el documento y a falta de ambos en base a datos objetivos que consten documentados.

Este Centro Directivo ha reiterado en diversas resoluciones, como la de 17 de marzo de 2000, que para que pueda tomarse como base para aplicar el arancel el valor físicamente comprobado, es necesario la concurrencia de estos tres requisitos: que se utilice uno de los medios de comprobación legalmente previstos, que la actuación se realice por el órgano competente y que la comprobación se notifique al interesado a los efectos de los recursos pertinentes.

Por lo tanto la comprobación deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En cuanto al valor consignado por las partes, es doctrina reiterada de esta Dirección General la distinción entre valor y precio, así las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1995, 15 de septiembre de 1999, 02 de enero de 2001 señalan que la aplicación del Arancel supone la existencia de un valor (determinado según los criterios sucesivos establecidos en la regla 1.ª del Anexo II del Arancel), cuyo valor es siempre inherente al bien objeto del hecho, acto o negocio jurídico inscribible, sea unilateral o bilateral, y en consecuencia se puede distinguir entre precio y valor; esta distinción entre valor y precio está presente asimismo en el orden fiscal, en la normativa reguladora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (art. 10 del Real Decreto 1/1993, de 24 de septiembre).

En el presente caso se debe admitir el valor fiscalmente comprobado que resulta de la certificación catastral, pues, tal y como señala el Registrador en su informe, este valor fiscal reúne los tres requisitos: que se utilice uno de los medios de comprobación legalmente previstos, que la actuación se realice por el órgano competente y que la comprobación se notifique al interesado a los efectos de los recursos pertinentes.

En el caso de discordancia entre el valor y el precio declarados como tales libremente por las partes, cualquiera de ambos puede considerarse propiamente como consignado por las partes en el correspondiente documento a los efectos de la norma primera antes transcrita.

En el supuesto presente, por acuerdo entre las partes, se conviene un precio inferior al valor; y resulta correcto tomar este último como base de aplicación del Arancel. Una interpretación contraria llevaría al absurdo de la imposibilidad de minutar una donación.

Por lo tanto ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Nota marginal de no aportación de referencia catastral.

Respecto a la no aportación de la referencia catastral, debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propie-

dad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera (14 de febrero 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la norma novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el Arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la norma novena del Arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la norma novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el Arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso.

Cuarto. Requisitos formales de la minuta.

En cuanto a los requisitos formales de la minuta, la norma quinta, párrafo segundo, del anexo II del Arancel establece: «Los derechos devengados por los Registradores con arreglo a estos Aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresase los suplidos, conceptos, bases y número del Arancel. La minuta que irá firmada por el Registrador, deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación». Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, Resolución-circular de 14 de julio de 1998 sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles o Resolución de 15 de julio de 2010 establecen las circunstancias que inexcusablemente han de constar en las minutas, a saber:

Identificación del Registro y del Registrador, fecha y número de la minuta o borrador, el interesado, así mismo, se expresará separadamente y con toda claridad, cada uno de los conceptos por lo que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión del número de arancel aplicado, base aplicada, honorarios que comporta tal concepto y total de honorarios; también se expresarán la forma en que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel, los suplidos, si los hubiere, así como la firma del Registrador, recurso que contra la minuta cabe y plazo para su impugnación.

Examinada la minuta emitida por el Registrador, resulta que, se trata de un borrador, que reúnen los requisitos exigidos. La factura se haya en el Registro a disposición del interesado, como señala el Registrador.

Si bien se trataba no de una factura, sino de un borrador, debiendo procederse a la sustitución por una factura, trámite formal que se considera cumplido, según se desprende del informe del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, en cuanto al concepto incumplimiento referencia catastral.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (20.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de diciembre de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 20 de diciembre de 2013, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2014, don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», impugna factura número de entrada 3895/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 39.498,38 €.

El recurrente manifiesta que no está de acuerdo con el cobro de los siguientes conceptos:

1. El haber tomado como base minutable el valor fiscal comprobado que ha sido anulado por Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de Andalucía de fecha 25 de julio de 2013 en reclamación número 21-00004-2013, constando expresamente en la escritura el valor de la compraventa inferior a dicho valor comprobado y anulado, y solicitándose en la misma la inscripción por dicho valor declarado.
2. Se minuta indebidamente el concepto de incumplimiento de referencia catastral, citando la Sentencia del Tribunal de Justicia de las Islas Canarias de 14 de febrero de 2013, que revoca la minutación de dicho concepto.
3. Señala, por último, que la factura impugnada adolece del defecto de no expresar el número, la serie y la fecha, como es obligatorio conforme a la normativa fiscal.

II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, emite el correspondiente informe de 7 de enero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2014.

En dicho informe manifiesta que:

1. Se ha tomado como base minutable el valor fiscal de la finca, de conformidad con lo establecido en la norma primera del anexo II del Arancel. Se ha utilizado el valor que resulta de la certificación catastral incorporada a la escritura y comprobado dicho valor mediante su consulta en la página web de catastro, que es un Registro de carácter fiscal, según la legislación vigente y el Tribunal Supremo.

Defiende que es correcta la utilización del valor catastral, como base minutable, pues es un valor fiscal, que se obtiene mediante la comprobación de los servicios fiscales competentes en relación con una declaración tributaria concreta, como lo es el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que ha sido objeto de notificación individualizada, y que puede ser recurrida por los interesados. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha

de 17 de marzo de 2001 afirma que «el valor catastral es un valor fiscal total y absolutamente objetivo calculado por los órganos de la Administración encargados de dicha valoración…».

Señala que si el interesado interpone recurso contra el valor catastral asignado y éste se modifica a su favor, sí procederá entonces la rectificación de la factura impugnada y al reintegro de la diferencia en el importe recibido.

2. En la escritura no se ha consignado el valor de la finca sino el precio de la venta que no tiene por qué coincidir con su valor fiscal, como es el caso, confundiendo el recurrente el valor con el precio que paga el adquirente por la compra.

Independientemente del precio que se haya pagado por las fincas, éstas tienen un valor real y fiscal, en este caso muy superior al fijado para la compraventa.

3. En cuanto al incumplimiento de la obligación de aportar referencia catastral, señala que, a pesar de que el recurrente señala una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, dicha Sentencia no sienta doctrina, pues no ha sido dictada por el Tribunal Supremo, por lo que únicamente es aplicable al caso concreto. Lo mismo puede, por tanto, decirse de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 2013, cuyos argumentos se basan en la mencionada Sentencia.

Señala que una sentencia posterior del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 8 de marzo de 2013 ha estimado procedente la minutación de dicho incumplimiento.

4. En cuanto a los requisitos formales de la minuta, señala que lo que se ha enviado por correo electrónico al recurrente es una fotocopia en pdf de la factura con la comunicación del despacho, estando la original en el Registro esperando a que sea retirada por dicho recurrente. Dicha minuta original contiene todos los requisitos de confección exigidos según la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de enero de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de abril de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial, en cuanto a la base aplicada a la compraventa, la minutación del incumplimiento de aportar referencia catastral y los defectos formales de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de abril de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2014, el Registrador efectúa alegaciones en el mismo sentido que informó al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, que dio lugar a la resolución ahora objeto del presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; y Resoluciones de 8 de enero y 6 de abril de 1990, 16 de febrero de 1995, 15 de septiembre de 1999, 17 de marzo de 2000, 2 de enero de 2001, 24 de junio de 2002, 10 de diciembre de 2009, 14 de junio de 2010, 11 de enero de 2011, 14 de septiembre de 2011, 4 de octubre de 2012, 9 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 6 de septiembre de 2013, 20 de diciembre de 2013 y 10 de marzo de 2014, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si han sido correctamente minutados los siguientes conceptos: base aplicable, nota de no aportación de referencia catastral y requisitos formales de la minuta.

Segundo. Determinación de la base aplicable.

La regulación normativa para la determinación de la base aplicable, viene recogida en la norma primera del anexo II del Arancel al señalar:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

En atención a este precepto resulta el siguiente orden de prelación para la base minutable, valor fiscalmente comprobado, en su defecto, valor consignado por las partes en el documento y a falta de ambos en base a datos objetivos que consten documentados.

Este Centro Directivo ha reiterado en diversas resoluciones, como la de 17 de marzo de 2000, que para que pueda tomarse como base para aplicar el arancel el valor físicamente comprobado, es necesario la concurrencia de estos tres requisitos: que se utilice uno de los medios de comprobación legalmente previstos, que la actuación se realice por el órgano competente y que la comprobación se notifique al interesado a los efectos de los recursos pertinentes.

Por lo tanto la comprobación deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En cuanto al valor consignado por las partes, es doctrina reiterada de esta Dirección General la distinción entre valor y precio, así las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1995, 15 de septiembre de 1999, 02 de enero de 2001 señalan que la aplicación del Arancel supone la existencia de un valor (determinado según los criterios sucesivos establecidos en la regla 1.ª del Anexo II del Arancel), cuyo valor es siempre inherente al bien objeto del hecho, acto o negocio jurídico inscribible, sea unilateral o bilateral, y en consecuencia se puede distinguir entre precio y valor; esta distinción entre valor y precio está presente asimismo en el orden fiscal, en la normativa reguladora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (art. 10 del Real Decreto 1/1993, de 24 de septiembre).

En el presente caso se debe admitir el valor fiscalmente comprobado que resulta de la certificación catastral, pues, tal y como señala el Registrador en su informe, este valor fiscal reúne los tres requisitos: que se utilice uno de los medios de comprobación legalmente previstos, que la actuación se realice por el órgano competente y que la comprobación se notifique al interesado a los efectos de los recursos pertinentes.

En el caso de discordancia entre el valor y el precio declarados como tales libremente por las partes, cualquiera de ambos puede considerarse propia-

mente como consignado por las partes en el correspondiente documento a los efectos de la norma primera antes transcrita.

En el supuesto presente, por acuerdo entre las partes, se conviene un precio inferior al valor; y resulta correcto tomar este último como base de aplicación del Arancel. Una interpretación contraria llevaría al absurdo de la imposibilidad de minutar una donación.

Por lo tanto ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Nota marginal de no aportación de referencia catastral.

Respecto a la no aportación de la referencia catastral, debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legisla-

tivo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera (14 de febrero 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la norma novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el Arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la norma novena del Arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la norma novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el Arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso.

Cuarto. Requisitos formales de la minuta.

En cuanto a los requisitos formales de la minuta, la norma quinta, párrafo segundo, del anexo II del Arancel establece: «Los derechos devengados por

los Registradores con arreglo a estos Aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresase los suplidos, conceptos, bases y número del Arancel. La minuta que irá firmada por el Registrador, deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación». Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, Resolución-circular de 14 de julio de 1998 sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles o Resolución de 15 de julio de 2010 establecen las circunstancias que inexcusablemente han de constar en las minutas, a saber:

Identificación del Registro y del Registrador, fecha y número de la minuta o borrador, el interesado, así mismo, se expresará separadamente y con toda claridad, cada uno de los conceptos por lo que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión del número de arancel aplicado, base aplicada, honorarios que comporta tal concepto y total de honorarios; también se expresarán la forma en que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel, los suplidos, si los hubiere, así como la firma del Registrador, recurso que contra la minuta cabe y plazo para su impugnación.

Examinada la minuta emitida por el Registrador, resulta que, se trata de un borrador, que reúnen los requisitos exigidos. La factura se haya en el Registro a disposición del interesado, como señala el Registrador.

Si bien se trataba no de una factura, sino de un borrador, debiendo procederse a la sustitución por una factura, trámite formal que se considera cumplido, según se desprende del informe del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, en cuanto al concepto incumplimiento referencia catastral.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (21.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Islantilla, B. V.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de diciembre de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 20 de diciembre de 2013, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2014, don....., en representación de «Islantilla, B. V.», impugna factura número de entrada 3893/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 56.891,27 €.

El recurrente manifiesta que no está de acuerdo con el cobro de los siguientes conceptos:

1. Se minuta indebidamente el concepto de incumplimiento de referencia catastral, citando la Sentencia del Tribunal de Justicia de las Islas Canarias de 14 de febrero de 2013, que revoca la minutación de dicho concepto.
2. Señala, también, que la factura impugnada adolece del defecto de no expresar el número, la serie y la fecha, como es obligatorio conforme a la normativa fiscal.

II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, emite el correspondiente informe de 7 de enero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2014.

En dicho informe manifiesta que:

1. En cuanto al incumplimiento de la obligación de aportar referencia catastral, señala que, a pesar de que el recurrente señala una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, dicha Sentencia no sienta doctrina, pues no ha sido dictada por el Tribunal Supremo, por lo que únicamente es aplicable al caso concreto. Lo mismo puede, por tanto, decirse de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 2013, cuyos argumentos se basan en la mencionada Sentencia.

Señala que una sentencia posterior del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 8 de marzo de 2013 ha estimado procedente la minutación de dicho incumplimiento.

2. En cuanto a los requisitos formales de la minuta, señala que lo que se ha enviado por correo electrónico al recurrente es una fotocopia en pdf de la factura con la comunicación del despacho, estando la original en el Registro esperando a que sea retirada por dicho recurrente. Dicha minuta original contiene todos los requisitos de confección exigidos según la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de enero de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de abril de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial, en cuanto a la minutación del incumplimiento de aportar referencia catastral y los defectos formales de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de abril de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2014, el Registrador efectúa alegaciones en el mismo sentido que informó al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, que dio lugar a la resolución ahora objeto del presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo

de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; y Resoluciones de 8 de enero y 6 de abril de 1990, 8 de enero de 2001, 16 de marzo de 2001, 4 de noviembre de 2008, 1 y 4 de diciembre de 2008, 19 de agosto de 2010, 14 de septiembre de 2011, 24 de noviembre de 2011, 13 de septiembre de 2012 y 6 de septiembre de 2013, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si han sido correctamente minutados los siguientes conceptos: nota de no aportación de referencia catastral y requisitos formales de la minuta.

Segundo. Nota marginal de no aportación de referencia catastral.

Respecto a la no aportación de la referencia catastral, debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propie-

dad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01 euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera (14 de febrero 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la norma novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el Arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la norma novena del Arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la norma novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el Arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso.

Tercero. Requisitos formales de la minuta.

En cuanto a los requisitos formales de la minuta, la norma quinta, párrafo segundo, del anexo II del Arancel establece: «Los derechos devengados por los Registradores con arreglo a estos Aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresase los suplidos, conceptos, bases y número del Arancel. La minuta que irá firmada por el Registrador, deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación». Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, Resolución-circular de 14 de julio de 1998 sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles o Resolución de 15 de julio de 2010 establecen las circunstancias que inexcusablemente han de constar en las minutas, a saber:

Identificación del Registro y del Registrador, fecha y número de la minuta o borrador, el interesado, así mismo, se expresará separadamente y con toda claridad, cada uno de los conceptos por lo que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión del número de arancel aplicado, base aplicada, honorarios que comporta tal concepto y total de honorarios; también se expresarán la forma en que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel, los suplidos, si los hubiere, así como la firma del Registrador, recurso que contra la minuta cabe y plazo para su impugnación.

Examinada la minuta emitida por el Registrador, resulta que, se trata de un borrador, que reúnen los requisitos exigidos. La factura se haya en el Registro a disposición del interesado, como señala el Registrador.

Si bien se trataba no de una factura, sino de un borrador, debiendo procederse a la sustitución por una factura, trámite formal que se considera cumplido, según se desprende del informe del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en representación de «Islantilla B. V.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, en cuanto al concepto incumplimiento referencia catastral.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (22.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en representación de «Huelva Real Estate, B. V.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de diciembre de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Lepe el día 20 de diciembre de 2013, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2014, don....., en representación de «Huelva Real Estate, B. V.», impugna factura número de entrada 3892/2013, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 1.840,10 €.

El recurrente manifiesta que no está de acuerdo con el cobro de los siguientes conceptos:

1. El haber tomado como base minutable el valor fiscal comprobado que ha sido anulado por Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de Andalucía de fecha 25 de julio de 2013 en reclamación número 21-00004-2013, constando expresamente en la escritura el valor de la compraventa inferior a dicho valor comprobado y anulado, y solicitándose en la misma la inscripción por dicho valor declarado.
2. Se minuta indebidamente el concepto de incumplimiento de referencia catastral, citando la Sentencia del Tribunal de Justicia de las Islas Canarias de 14 de febrero de 2013, que revoca la minutación de dicho concepto.
3. Señala, por último, que la factura impugnada adolece del defecto de no expresar el número, la serie y la fecha, como es obligatorio conforme a la normativa fiscal.

II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, emite el correspondiente informe de 7 de enero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de enero de 2014.

En dicho informe manifiesta que:

1. Se ha tomado como base minutable el valor fiscal de la finca, de conformidad con lo establecido en la norma primera del anexo II del Arancel. Se ha utilizado el valor que resulta de la certificación catastral incorporada a la escritura y comprobado dicho valor mediante su consulta en la página web de catastro, que es un Registro de carácter fiscal, según la legislación vigente y el Tribunal Supremo.

Defiende que es correcta la utilización del valor catastral, como base minutable, pues es un valor fiscal, que se obtiene mediante la comprobación de los servicios fiscales competentes en relación con una declaración tributaria concreta, como lo es el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que ha sido objeto de notificación individualizada, y que puede ser recurrida por los interesados. La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La

Mancha de 17 de marzo de 2001 afirma que «el valor catastral es un valor fiscal total y absolutamente objetivo calculado por los órganos de la Administración encargados de dicha valoración…».

Señala que si el interesado interpone recurso contra el valor catastral asignado y éste se modifica a su favor, sí procederá entonces la rectificación de la factura impugnada y al reintegro de la diferencia en el importe recibido.

2. En la escritura no se ha consignado el valor de la finca sino el precio de la venta que no tiene por qué coincidir con su valor fiscal, como es el caso, confundiendo el recurrente el valor con el precio que paga el adquirente por la compra.

Independientemente del precio que se haya pagado por las fincas, éstas tienen un valor real y fiscal, en este caso muy superior al fijado para la compraventa.

3. En cuanto al incumplimiento de la obligación de aportar referencia catastral, señala que, a pesar de que el recurrente señala una Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, dicha Sentencia no sienta doctrina, pues no ha sido dictada por el Tribunal Supremo, por lo que únicamente es aplicable al caso concreto. Lo mismo puede, por tanto, decirse de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 2013, cuyos argumentos se basan en la mencionada Sentencia.

Señala que una sentencia posterior del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 8 de marzo de 2013 ha estimado procedente la minutación de dicho incumplimiento.

4. En cuanto a los requisitos formales de la minuta, señala que lo que se ha enviado por correo electrónico al recurrente es una fotocopia en pdf de la factura con la comunicación del despacho, estando la original en el Registro esperando a que sea retirada por dicho recurrente. Dicha minuta original contiene todos los requisitos de confección exigidos según la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de enero de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en representación de «Orange Andalusia Investments, S.L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de abril de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial, en cuanto a la base aplicada a la compraventa, la minutación del incumplimiento de aportar referencia catastral y los defectos formales de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de abril de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2014, el Registrador efectúa alegaciones en el mismo sentido que informó al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, que dio lugar a la resolución ahora objeto del presente recurso de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; y Resoluciones de 8 de enero y 6 de abril de 1990, 16 de febrero de 1995, 15 de septiembre de 1999, 17 de marzo de 2000, 2 de enero de 2001, 24 de junio de 2002, 10 de diciembre de 2009, 14 de junio de 2010, 11 de enero de 2011, 14 de septiembre de 2011, 4 de octubre de 2012, 9 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 6 de septiembre de 2013, 20 de diciembre de 2013 y 10 de marzo de 2014, entre otras, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si han sido correctamente minutados los siguientes conceptos: base aplicable, nota de no aportación de referencia catastral y requisitos formales de la minuta.

Segundo. Determinación de la base aplicable.

La regulación normativa para la determinación de la base aplicable, viene recogida en la norma primera del anexo II del Arancel al señalar:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

En atención a este precepto resulta el siguiente orden de prelación para la base minutable, valor fiscalmente comprobado, en su defecto, valor consignado por las partes en el documento y a falta de ambos en base a datos objetivos que consten documentados.

Este Centro Directivo ha reiterado en diversas resoluciones, como la de 17 de marzo de 2000, que para que pueda tomarse como base para aplicar el arancel el valor físicamente comprobado, es necesario la concurrencia de estos tres requisitos: que se utilice uno de los medios de comprobación legalmente previstos, que la actuación se realice por el órgano competente y que la comprobación se notifique al interesado a los efectos de los recursos pertinentes.

Por lo tanto la comprobación deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En cuanto al valor consignado por las partes, es doctrina reiterada de esta Dirección General la distinción entre valor y precio, así las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1995, 15 de septiembre de 1999, 02 de enero de 2001 señalan que la aplicación del Arancel supone la existencia de un valor (determinado según los criterios sucesivos establecidos en la regla 1.ª del Anexo II del Arancel), cuyo valor es siempre inherente al bien objeto del hecho, acto o negocio jurídico inscribible, sea unilateral o bilateral, y en consecuencia se puede distinguir entre precio y valor; esta distinción entre valor y precio está presente asimismo en el orden fiscal, en la normativa reguladora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (art. 10 del Real Decreto 1/1993, de 24 de septiembre).

En el presente caso se debe admitir el valor fiscalmente comprobado que resulta de la certificación catastral, pues, tal y como señala el Registrador en su informe, este valor fiscal reúne los tres requisitos: que se utilice uno de los medios de comprobación legalmente previstos, que la actuación se realice por el órgano competente y que la comprobación se notifique al interesado a los efectos de los recursos pertinentes.

En el caso de discordancia entre el valor y el precio declarados como tales libremente por las partes, cualquiera de ambos puede considerarse propiamente como consignado por las partes en el correspondiente documento a los efectos de la norma primera antes transcrita.

En el supuesto presente, por acuerdo entre las partes, se conviene un precio inferior al valor; y resulta correcto tomar este último como base de aplicación del Arancel. Una interpretación contraria llevaría al absurdo de la imposibilidad de minutar una donación.

Por lo tanto ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Nota marginal de no aportación de referencia catastral.

Respecto a la no aportación de la referencia catastral, debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos». La falta de aportación conforme al artículo 44, no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, sino que determina que los Registradores de la Propiedad lo hagan constar en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por tanto, la extensión de la nota al margen de no aportación de la referencia catastral es de extensión obligatoria para los Registradores de la Propiedad. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas ocasiones, el hecho de que determinadas notas marginales se practiquen de oficio por el Registrador no impide que devenguen honorarios.

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, devengará 9,01

euros al amparo de los artículos 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el número 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera (14 de febrero 2013), estima parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto.

Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo aplicará en lo sucesivo como criterio general son los siguientes:

– Conforme a los artículos 42 y 43 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de no cumplirse la obligación de aportación de la referencia catastral de los bienes inmuebles ante el Registrador de la Propiedad deberá éste advertir, expresamente y por escrito tal circunstancia.

– En el número 3.2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la norma novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el Arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la norma novena del Arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango.

– Si el legislador hubiera querido excluir expresamente del ámbito de aplicación de la norma novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el Arancel.

Es cierto que esta Dirección General no queda vinculada por una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia sino en el caso concreto que resuelve. Y que una Sentencia de un Tribunal Superior de Justicia no constituye Jurisprudencia, para lo que sería necesario, conforme al artículo 1.6 del Código Civil, que la Sentencia estuviera dictada por el Tribunal Supremo, y que la doctrina del Alto Tribunal fuera reiterada.

Sin embargo, un elemental criterio de prudencia debe llevar a este Centro Directivo a adoptar como general el criterio recogido en la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife.

En conclusión, no procede la minutación de la Nota marginal de no aportación de la referencia catastral, estimándose el presente recurso.

Cuarto. Requisitos formales de la minuta.

En cuanto a los requisitos formales de la minuta, la norma quinta, párrafo segundo, del anexo II del Arancel establece: «Los derechos devengados por

los Registradores con arreglo a estos Aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresase los suplidos, conceptos, bases y número del Arancel. La minuta que irá firmada por el Registrador, deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación». Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, Resolución-circular de 14 de julio de 1998 sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles o Resolución de 15 de julio de 2010 establecen las circunstancias que inexcusablemente han de constar en las minutas, a saber:

Identificación del Registro y del Registrador, fecha y número de la minuta o borrador, el interesado, así mismo, se expresará separadamente y con toda claridad, cada uno de los conceptos por lo que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión del número de arancel aplicado, base aplicada, honorarios que comporta tal concepto y total de honorarios; también se expresarán la forma en que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel, los suplidos, si los hubiere, así como la firma del Registrador, recurso que contra la minuta cabe y plazo para su impugnación.

Examinada la minuta emitida por el Registrador, resulta que, se trata de un borrador, que reúnen los requisitos exigidos. La factura se haya en el Registro a disposición del interesado, como señala el Registrador.

Si bien se trataba no de una factura, sino de un borrador, debiendo precederse a la sustitución por una factura, trámite formal que se considera cumplido, según se desprende del informe del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en representación de «Huelva Real Estate, B. V.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, en cuanto al concepto incumplimiento referencia catastral.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (23.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 414/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Getafe núm. 1, por importe de 162,10 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, remitió el preceptivo informe de 11 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de febrero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 3 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de abril de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Getafe núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de abril de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una única inscripción. Al menos eso es lo que parece resultar de la nota simple literal de la finca, ya que aunque incompleta, parece que la inscripción en favor de «Buildingcenter, S.A.» se hace en virtud de rectificación. En cualquier caso, resulta irrelevante para la resolución del presente recurso.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a ésta y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (24.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador 2014/F 507, girada por el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero, por importe de 2.092,50 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, remitió el preceptivo informe de 11 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de marzo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 22 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Amparo Llorente Ayuso, Registradora de la Propiedad de Aranda de Duero, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de mayo de 2014, la Registradora manifiesta que se ratifica en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Determinadas fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de adjudicación.

En el expediente aparece la fotocopia del historial de una sola de las fincas, con lo que cabe entender –por no haberse alegado otra cosa–, que el historial de las demás es semejante.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la «Caja de Ahorros Municipal de Burgos» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las

operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros Municipal de Burgos, a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (25.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de febrero de 2014, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número NE/80/2014, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2, por importe de 97,85 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don César Luis Jarabo Rivera, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 29 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don César Luis Jarabo Rivera, Registrador de la Propiedad de El Puerto

de Santa María núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de mayo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de junio de 2014, el Registrador manifiesta que la cuestión planteada fue resuelta en un recurso idéntico por Resolución de 29 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuya copia adjunta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Grupo Alca, S.A.», por título de división horizontal.

Se practica en el Registro de la Propiedad, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S.A.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S.A.», absorbe a entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S.A.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el número 2.1 del Arancel de los Registradores; y la primera fusión, según indica la minuta, al «número 2.4», lo que equivale a una bonificación del 50%.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S.A.», entre otras razones, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construccio-

nes o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

1. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Grupo Alca, S.A.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.».

2. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Grupo Alca, S.A.», los adquirió por título de división horizontal.

Noveno. Cuestión formal.

En la minuta se consigna respecto de las primeras de las fusiones el número 2.4 del Arancel de los Registradores. En realidad debería de haberse consignado el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Si bien el resultado es equivalente (devengo del 50% del número 2.1 del Arancel), debe corregirse formalmente.

No procede estimación en parte del recurso de apelación, ya que esta cuestión no fue objeto de recurso; sin perjuicio del deber del Registrador de corregir formalmente la factura en este punto.

Décimo. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscrita una finca a favor de una sociedad que no es entidad de crédito, por título de división horizontal, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades de crédito, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar por los fundamentos de derecho expresados, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (26.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de febrero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2014/A 446, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 919,27 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de abril de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012

es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 29 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Cuatro fincas y una porción indivisa de otra aparecen inscritas a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Y una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición, según los casos, es el de adjudicación o el de dación en pago.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 24 de febrero de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segrega y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de la finca que aparecía inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación que comprende la inscripción.

– Una segunda: de fecha 24 de febrero de 2014. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Una finca –la registral 9.264, local de oficinas– aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Huelva», por título de división horizontal.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 24 de febrero de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

La Caja citada, junto con otras entidades segrega y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 24 de febrero de 2014. En la que se contiene la siguiente operación:

Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja de Ahorros referida a «Banca Cívica, S.A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja citada, –que adquirió la finca 9.264 por título de división horizontal–, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que las Cajas citadas adquirieron las fincas por compra y por división horizontal.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta

el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino división horizontal.

Por lo tanto, las operaciones devengan los honorarios que se señalan en el Fundamento de Derecho relativo a las Conclusiones, para evitar repeticiones.

Decimocuarto. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

1. En el primer supuesto de hecho analizado se practican dos inscripciones. Se plantea como cuestión a resolver, la de si el practicar dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho también se practican dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

La primera de las inscripciones no devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Es irrelevante que se hayan practicado dos inscripciones.

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar es la siguiente:

Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Segunda Inscripción:

La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (27.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de febrero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de marzo de 2014, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas/borradores número 2014/A 438, 2014/A 432 y 2014/A 427, giradas por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, por importes de 318,15 €, 677,70 € y 6,01 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Javier Francisco Anaya Revuelta, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de marzo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de abril de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación

al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 29 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Javier Francisco Anaya Revuelta, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de mayo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Ocho fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 20 de febrero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 20 de febrero de 2014. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.
2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (28.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Arrecife.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de febrero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de marzo de 2014, don….., en nombre y repre-

sentación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2014/A 506, girada por el Registro de la Propiedad de Arrecife, por importe de 275,80 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Luis Francisco Monreal Vidal, Registrador de la Propiedad de Arrecife, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de marzo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de abril de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 29 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Luis Francisco Monreal Vidal, Registrador de la Propiedad de Arrecife, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de junio de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por adjudicación. Únicamente se incorpora al Expediente

la fotocopia de una de las fincas; pero debe entenderse que las demás son semejantes, no alegándose nada en contrario.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 6 de febrero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segrega y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 17 de febrero de 2014. En la que se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S. A.», y que no consta que fuera minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en

España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.»

a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (29.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 544, de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 2, por importe de 248,02 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Eduardo Bravo Romero, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 2, remitió el preceptivo informe de 19 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de marzo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de abril de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 6 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Bravo Romero, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 2 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la «Caja de Ahorros Municipal de Burgos» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja de Ahorros Municipal de Burgos, a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (30.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de mayo de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tudela núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura 397/14, girada por el Registro de la Propiedad de Tudela núm. 2, por importe de 729,64 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Marta Díaz-Canel Blanco, Registradora de la Propiedad de Tudela núm. 2, remitió el preceptivo informe de 2 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 6 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Marta Díaz-Canel Blanco, Registradora de la Propiedad de Tudela núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2014, la Registradora manifiesta que se reitera plenamente en el contenido del informe emitido en su día con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caixabank, S.A.».

Y otra finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

De la fotocopia literal del historial de la finca que se incorpora al expediente se deduce lo siguiente: son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– «Caixabank, S. A.», junto con otras entidades segregan y transmiten a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y determinados inmuebles –entre otros la finca objeto de inscripción–.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de la finca que ya aparecía inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», ésta es la única operación previa.

Se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caixabank, S.A.» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caixabank, S.A.», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el

número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Caixabank, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (31.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de La Rinconada.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas 241 y 249, de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de La Rinconada, por importe de 380,49 € y 497,77 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Marta Albert Sánchez, Registradora de la Propiedad de La Rinconada, remitió el preceptivo informe que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de abril de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada

escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 6 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Marta Albert Sánchez, Registradora de la Propiedad de La Rinconada, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de junio de 2014, la Registradora manifiesta que se reitera en las alegaciones realizadas en el informe remitido con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Cuatro fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caixabank, S.A.». El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

De la fotocopia literal del historial de la finca que se incorpora al expediente se deduce lo siguiente: son operaciones previas a dicha fusión las siguientes:

– «Caixabank, S. A.», junto con otras entidades segregan y transmiten a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y determinados inmuebles –entre otros la finca objeto de inscripción–.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caixabank, S.A.» a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caixabank, S.A.», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Caixabank, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 6 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (32.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de abril de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 767 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3, por importe de 182,76 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de junio de 2014, la Registradora manifiesta que ratifica sus alegaciones manifestadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre sanea-

miento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 24 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 24 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmo-

biliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (33.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tudela núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 781, girada por el Registro de la Propiedad de Tudela núm. 1, por importe de 1.667,98 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Jesús Alberto Goenechea Alcalá-Zamora, Registrador de la Propiedad de Tudela núm. 1, remitió el preceptivo informe de 2 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 24 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 20 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jesús Alberto Goenechea Alcalá-Zamora, Registrador de la Propiedad de Tudela núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2014, el Registrador manifiesta que se reitera plenamente en el contenido del informe emitido en su día para el recurso de honorarios cuya Resolución es ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

Y otras tres fincas aparecen inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación; o lo que es lo mismo, «compra en procedimiento judicial».

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.
– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En cuanto a las fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica», resulta operación previa, únicamente, la segunda de las enumeradas.
En todo caso, se practica una única inscripción en cada una de las fincas.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.
En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En el caso de la finca inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos

establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 26 de agosto de 2014 (34.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de marzo de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 709 de la Serie D, girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 1, por importe de 990,48 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Miguel de Paz Balmaseda, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro Gene-

ral del Ministerio de Justicia el día 11 de junio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Burgos núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de junio de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

VIII

Mediante escrito de 9 de julio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de julio de 2014, el representante del «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», manifiesta:

«Que habiendo sido interpuesto recurso de apelación contra la minuta de honorarios girada por el Registrador don José Miguel de Paz Balmaseda, por incorrecta aplicación del arancel por el despacho de la escritura de fusión por absorción, otorgada ante el Ilustre Notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart, en fecha 29 de octubre de 2012 (protocolo 3929/2012) con referencia Sec.3/921/2014-2.2.

Que habiendo sido rectificadas dichas facturas dando cumplimiento a nuestras pretensiones

Solicito

Se tenga, en primer lugar, por presentado este escrito y por desistida a esta parte respecto al recurso arriba referenciado.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso fue interpuesto por el representante del «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.». Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2014.–Firmado: El Director general, P. A. El Subdirector general del Notariado y de los Registros (Resolución de 28 de julio de 2014, de la Subsecretaria), Francisco Javier Vallejo Amo.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Olvera.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de abril de 2013, don....., impugna las facturas números 5 y 416 giradas por el Registro de la Propiedad de Olvera, por un importe de 17,74 € y 757,07 €, respectivamente.

El recurrente impugna las facturas por los siguientes conceptos:

Primero. Presentación telemática asiento 525, Diario 66 de fecha 26 de febrero de 2010. Se gira minuta por importe de 17,74 euros, no proceden los mismos dada la prescripción establecida en el artículo 1967 del Código Civil.

Segundo. Presentación 70/829. El testimonio se debió de inscribir en la primera presentación al haberse subsanado, en plazo, el defecto indicado por el Registrador, al constar los demás datos en la escritura aportada. Cita Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2008.

Tercero. Concepto 611 del Reglamento Hipotecario, transmisión anterior. No existe ninguna transmisión anterior con título fehaciente por lo cual no se ha de aplicar este concepto; y en todo caso correspondería aplicar el 50% del número 2.1 del arancel, que asciende a 12,02 euros por ser incorrecta y abusiva la base aplicada.

Cuarto. Cancelación inscripción contradictoria. La base a efectos de honorarios de la inscripción contradictoria no puede ser el valor actual, sino el que le corresponda a su descripción en su fecha, por lo cual hay que minutar por el mínimo del arancel 24,04 euros, además se ha minutado por el número 2.1R cuando corresponde por el 3.1.

Quinto. Modificación descripción. Si lo que se pretende es cobrar la modificación operada como consecuencia de la nueva descripción por virtud del Catastro, hay que tener en cuenta que esa adaptación en realidad ya se está minutando por el apunte «2.1 inscripción exceso», donde debe considerarse subsumida.

Sexto. Referencia catastral. Es improcedente el cobro de este concepto por importe de 24,04 euros. En todo caso sería minutable por el número 3.2 nota marginal e importe de 9,01 euros.

Séptimo. Notificación artículo 51.2 Texto Refundido de la Ley del Suelo. Al ser una notificación obligatoria y no rogada su coste no puede repercutirse en el usuario.

Octavo. Otras certificaciones. No se ha solicitado ninguna certificación, ni tampoco aparecen incorporadas al documento inscrito, por tanto no procede su minutación.

II

Don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de abril de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de abril de 2013.

En dicho informe, el Registrador manifiesta que se trata de la toma de razón de un auto aprobatorio de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, posterior aportación a sociedad de gananciales, cancelación de las inscripciones contradictorias, constancia de un exceso de cabida sobre la finca y declaración de obra nueva sobre la misma.

El recurso debe calificarse de extemporáneo, pues la minuta indicada fue notificada por fax al presentante del documento el día 19 de febrero de 2013. Pero además resulta que fue

abonada el día 21 de marzo de 2013, y habiendo tenido entrada el recurso en el Colegio de Registradores el día 11 de abril de 2013 han transcurrido los 15 días previstos en la norma sexta del anexo II del Arancel.

Para el caso de que no fuera estimada la extemporaneidad, el Registrador desglosa cada uno de los conceptos impugnados:

1. Presentación telemática asiento 525. En cuanto a la prescripción que alude el recurrente del artículo 1967 del Código Civil, hay que oponerse ya que conforme al artículo 1973 del Código Civil queda interrumpida la prescripción en virtud de un acto de reconocimiento de deuda. Cita Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1970.

2. Presentación 70/829: entiende el recurrente que no procedía practicar una segunda presentación pues los defectos indicados en la nota de calificación fechada el día 1 de octubre de 2012 podían haberse subsanado tomando en consideración la escritura aportada. Esta afirmación no puede sostenerse. En primer término, porque de los conceptos minutados, si determinada documentación es suficiente en orden a subsanar un defecto. Pero es que además, desde la fecha de la nota de calificación hasta la presentación de la documentación necesaria para subsanar el defecto, ha transcurrido el plazo de prórroga del asiento de presentación previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

3. Artículo 611 Reglamento Hipotecario transmisión anterior. El expediente de dominio es uno de los medios previstos en la legislación para lograr la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y constituye una especie de titulación supletoria cuya finalidad es el acceso al Registro de aquellos actos registrables en sentido material que no tienen titulación apta o suficiente, en sentido formal, para ingresar en el Registro. Pero este medio supletorio de obtener de obtener una titulación apta no excusa al documento de contener las circunstancias necesarias para la inscripción, entre las que se encuentra, el título de adquisición de promotores. En el auto aprobatorio del expediente, se expresa literalmente que la «finca fue adquirida por los promotores del expediente a don José Troya Martínez en virtud de contrato verbal de fecha de mayo de 1979».

En consecuencia el auto aprobatorio del expediente declara justificado el dominio de los promotores en la forma expuesta, esto es, con carácter privativo por haber adquirido la finca en estado de solteros. El hecho de que se acompañe la escritura de aportación a gananciales implica una voluntad de los promotores de que se inscriba con carácter ganancial, pero tal constancia es resultado de una convención posterior, pero previa al testimonio del auto, cual es un negocio de aportación a la sociedad de gananciales formada por los promotores y resulta evidente que no es ésta la titulación cuya falta suple el testimonio del auto, por lo que en base al principio de rogación formulado en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria y conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de junio de 2007, la sola presentación del documento en el Registro de la Propiedad implica la petición de inscripción. Es más, la inscripción de la titularidad de la finca con carácter ganancial exige como trámite indispensable la previa reanudación del tracto a favor de los promotores en virtud del título alegado para ello en el auto aprobatorio y ello en virtud del principio del tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria). La particularidad radica en que en el mismo asiento se han practicado dos inscripciones conforme a la doctrina de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. En cuanto a la base tomada por el indicado concepto, la misma resulta del valor fiscal comprobado, minorada en un 50% conforme a lo establecido en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

4. Cancelación inscripción contradictoria. Se ha practicado un asiento de inscripción, debiendo atenderse a lo que se inscribe. Y en cuanto a la base aplicada, la norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Regis-

tradores, de tal manera, que en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado, y solo en defecto de los anteriores, podrán aplicarse otros valores objetivos.

5. Modificación de descripción. Su minutación responde a la constatación registral de una declaración de obra nueva resultado de la nueva descripción que se contiene en el testimonio del auto aprobatorio del expediente. Nueva descripción que resulta del asiento practicado y de la nota de despacho incorporada al título, procediendo su minutación conforme al 2.1 del Arancel conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2011.

Por el contrario el concepto exceso de cabida que figura en la minuta impugnada no resulta procedente, por entenderse subsumido en el anterior, rectificándose la minuta en tal sentido.

6. Referencia catastral. No procede el devengo por tal concepto.

7. Notificación artículo 51.2 Texto Refundido de la Ley del Suelo: su minutación es procedente conforme a lo dispuesto en las Resoluciones de la Junta de Gobierno.

8. Otras certificaciones: el concepto viene a reflejar de conformidad con el número 4.1*e)* del arancel, la certificación que el Registrador emite y está obligado a comunicar a la autoridad judicial, privada o administrativa competente por el reflejo registral de una determinada operación jurídica susceptible inscripción. Por error involuntario se ha minutado de más por este concepto, debiendo proceder el cobro de únicamente de dos por haberse practicado la notificación prevenida en el artículo 54 del Real Decreto 1093/1997. Rectificándose la minuta por este concepto.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de mayo de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 24 de mayo de 2013 el recurrente reitera lo dispuesto en su escrito de impugnación y añade lo siguiente:

1. Sobre la extemporaneidad alegada por el Registrador, manifiesta que no procede, citando al respecto los artículos 59 y 62 de la Ley 30/1992.

2. En lo referente a la prescripción de la minuta que se solicita por importe de 17,74 euros el Registrador habla de interrupción de la prescripción conforme al artículo 1973 del Código Civil, pero al respecto hace contar que el artículo 1961 del Código Civil señala que las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la Ley; los honorarios se devengaron el 26 de febrero de 2010 y se abonaron el 21 de marzo de 2013, por tanto ha transcurrido el plazo de tres años que marca el artículo 1967 del Código Civil, consiguientemente no hay interrupción alguna.

IV

Por Resolución de 2 de julio de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de agosto de 2013, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos con motivo de la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de agosto de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogido en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de agosto de 2013, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de agosto de 2013, el Registrador manifiesta que ratifica las mismas alegaciones que fueron expuestas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículos 222.7 y 8, 253.3 y 258.1 de la Ley Hipotecaria; artículo 355 del Reglamento Hipotecario; artículo 1967 del Código Civil; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001; Consulta de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 1998, sobre asesoramiento y deber de información.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la impugnación de los siguientes conceptos de la minuta: Prescripción factura A5/2013; artículo 611 del Regla-

mento Hipotecario transmisión anterior. Cancelación inscripción contradictoria. Modificación de la descripción. Notificación del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Otras certificaciones. Además se solicita la reducción de un 30% por falta de inscripción en plazo.

Por lo demás, y con carácter previo, ha de ponerse de manifiesto que como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Prescripción factura A5/2013.

La factura A 5 de 22 de marzo de 2013, se refiere al Asiento de Presentación 525 del Diario 66.

Tal Asiento de Presentación se extendió en fecha 26 de febrero de 2010. Al concepto «Asiento de Presentación», se añade en la minuta «Confirmación-notificación asiento» y «Notif. Calif. Falta Impuesto». Tomando en consideración que el devengo del Asiento de Presentación se produce en la fecha en que se practica, y que no consta otra fecha de la calificación negativa ni de la notificación telemática –que debieron ser casi inmediatas al tratarse no de una calificación, sino de una suspensión de calificación por falta de autoliquidación del impuesto–; resulta un hecho objetivo que entre las dos fechas que resultan acreditadas ha transcurrido un plazo superior a tres años.

Sin entrar al análisis de los conceptos, es aplicable el artículo 1967 del Código Civil, que señala: «Por el transcurso de tres años prescriben las acciones para el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 1.ª La de pagar a los… Registradores… sus honorarios, y los gastos y desembolsos que hubiesen realizado en el desempeño de sus cargos u oficios en los asuntos a los que las obligaciones se refieran».

Si bien es cierto que el Registrador tiene derecho al cobro de los honorarios que le corresponden; en el caso presente ha transcurrido el plazo para la prescripción de acciones. Y aunque las acciones deberían ser ejercidas ante los Tribunales –cosa que por otro lado no ha hecho el Registrador de la Propiedad–, es obligación de la Administración resolver estimando la alegación de prescripción.

Por lo tanto se estima el recurso en este punto.

Tercero. Reducción 30% por falta de inscripción en plazo.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria párrafo tercero señala «La inscripción realizada fuera de plazo por el Registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente».

En el presente caso el documento se presentó el 24 de septiembre de 2012 en el Registro de la Propiedad. No obstante el Registrador calificó el documento señalando tres defectos de los cuales solo se subsanó uno de ellos durante la vigencia del asiento de presentación. El documento se volvió a presentar el 31 de enero de 2013 subsanándose los dos defectos que quedaban (circunstancias personales de los promotores y el título adquisitivo de los promotores), produciéndose la inscripción el 13 de febrero de 2013.

En base a estos datos no procede la reducción del 30% ya que la inscripción se practicó dentro del plazo de 15 días que señala la Ley Hipotecaria, no pudiendo practicarse la misma dentro de la vigencia del primer asiento de presentación ya que los dos defectos que no se subsanaron son de tal naturaleza que impidieron la inscripción.

Por tanto, es correcta la actuación del Registrador de la Propiedad.

Cuarto. Artículo 611 Reglamento Hipotecario transmisión anterior.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado, dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral *(cfr.* art. 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento y, c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro *(cfr.* arts. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores *(cfr.* arts. 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 reglas 3.a y 4.a de la Ley Hipotecaria). (Resoluciones de 24 de julio de 2012 y 20 de septiembre de 2013).

Se trata por tanto de un solo título que suple la falta de documentos que son necesarios para inscribir la finca a favor de los titulares actuales, haciendo mención de los distintos títulos adquisitivos para llegar a la situación de los presentes titulares.

En el presente caso el tracto sucesivo se interrumpe por la falta de inscripción de dos transmisiones: compraventa y aportación a gananciales; y como consecuencia de ello se acude a la vía del expediente de dominio para reanu-

dar el tracto interrumpido. Aunque se acompañe uno de los títulos, el de aportación a la sociedad de gananciales, no es este título el que se inscribe, sino la resolución recaída en el expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Por tanto solo es justificable la minutación de la inscripción de dominio a favor de los interesados pero no las transmisiones anteriores, ya que únicamente se mencionan. No pudiendo aplicar en este caso el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Quinto. Cancelación inscripción contradictoria.

El número 3.1 del anexo I del Arancel de los Registradores señala «Por las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50 por 100 de los derechos que correspondan por el número 2».

La norma primera del anexo II dispone «El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado».

En el presente caso y según resulta del historial registral que se aporta en el expediente se ha practicado en la inscripción contradictoria, nota marginal de cancelación de la inscripción. Por tanto es erróneo en este punto el concepto minutable, ya que no procede un 2.1 del Arancel, sino un 3.1, devengándose el 50% de los derechos que corresponde por el número 2.

Procede, por tanto, corregir la minuta en este punto.

Sexto. Modificación de la descripción.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo en materia de modificación de descripción de fincas «que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros y que, para determinar los conceptos minutables, debe atenderse a lo que se inscribe».

En este caso se trata de un expediente de reanudación del tracto en el que hay rectificación de descripción de la finca, linderos y cabida. Según los libros del Registro de la Propiedad existe una Casa sita en Olvera en la calle Partida 25, hoy Partida 21 y en la actualidad según Catastro (así se refleja en el expediente), y hay una casa sobre un solar de 24 metros cuadrados, compuesta de cuatro plantas, con ciento sesenta metros cuadrados construidos.

Dado el cambio sustancial de descripción que se produce en este caso (existe una declaración de obra, cambio de linderos, exceso de cabida), esta Dirección General tiene señalado «estas operaciones están sujetas a sus pro-

pios requisitos (arts. 298.3 del Reglamento Hipotecario y artículo 53.8 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre), procediendo por ello a su minutación separada e independiente, aplicando el número 2.1 del Arancel o, en su caso, el número 2.2.*e)* cuando concurran las circunstancias en el previstas». (Resolución de 8 de marzo de 2011).

Es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Séptimo. Notificación artículo 51.2 Texto Refundido de la Ley del Suelo.

El artículo 51.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo señala que «Inscrita la declaración de las nuevas construcciones, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos que resulten del Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañara certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito».

Por su parte el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que los «Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

El número 4.1*e)* del anexo I del Arancel de Registradores señala que «Por los distintos instrumentos de publicidad formal se devengarán las cantidades siguientes: *e)* Por otras certificaciones no comprendidas en los apartados anteriores».

En el presente caso al acompañarse a la comunicación que se realiza a la Comunidad Autónoma competente, certificación de la inscripción realiza, es correcta la actuación del Registrador.

No obstante el número 3.2 del Arancel señala que «Por las notas de constancia de la expedición de la certificación para expedientes de expropiación forzosa, reparcelación o compensación urbanísticas, las de entrega de capital en los préstamos hipotecarios y las de afectación o adscripción de bienes de las Administraciones Públicas a determinados organismos y la de expedición de certificaciones de cargas para procedimientos ejecutivos se percibirán…».

En atención a este precepto no resulta procedente el cobro de la nota marginal artículo 51.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo porque no es una de las recogidas en el número 3.2 del Arancel. Debiendo rectificar el Registrador la minuta en cuanto este extremo.

Octavo. Otras certificaciones.

El artículo 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone que «Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los artículos 48.2 y 52, párrafo *a),* inciso segundo, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación».

Procede la minutación de expedición de certificación, conforme al número 4.1.*e)* del Arancel.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de julio de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto, contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepa.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de diciembre de 2013, don....., impugna la minuta número 3980 girada por el Registro de la Propiedad de Estepa, por importe de 860,03 euros.

En dicho escrito se manifiesta que el motivo de la impugnación es que se cobran cuatro condiciones resolutorias y cita la Resolución de 10 de agosto de 2012 que, a su juicio, resuelve un caso idéntico al de la citada minuta, por lo que no cabe cobrar cuatro condiciones resolutorias sino sólo una.

II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, emite el correspondiente informe de fecha 16 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de diciembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que el supuesto de hecho que motivó la resolución citada por el recurrente es distinto al del presente caso, dado que en aquélla lo determinante era la cláusula por la cual el «incumplimiento de cualquiera de la condiciones….será causa de resolución..» y en el caso que nos ocupa es diferente por varias razones:

– Desaparece la referencia a la resolución contractual por incumplimiento de cualquiera de las condiciones; para facilitar así el cumplimiento de las obligaciones (sic).
– Se pacta un régimen de nueve obligaciones, sin garantía ni transcendencia registral; para evitar especulaciones.
– En la cláusula quinta se pactan causas de resolución, en apartados independientes. La inscripción individual, dice el Registrador, permite no sólo un juego resolutorio sino también la consolidación de la titulación jurídica del comprador, derivada del cumplimiento individual y progresivo de las condiciones (sic).
– El procedimiento resolutorio de la cláusula quinta.
– La cláusula sexta contempla la transmisión de la parcela a cambio de una penalización, eludiendo la resolución.
– La cláusula séptima establece un derecho de adquisición preferente a favor de la entidad ahora transmitente con fijación de una posposición de rango de las condiciones resolutorias a la hipoteca que pudiera formalizar la parte compradora.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de febrero de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación de fecha 13 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de marzo de 2014, exponiendo que la Resolución de 10 de agosto de 2012 resuelve un caso similar al de este expediente, por lo que no cabe cobrar cuatro condiciones resolutorias sino sólo una.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de abril de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de abril de 2014, el Registrador reitera su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9, 141 y 258.3 de la Ley Hipotecaria; los artículos 51, 425 y 589 del Reglamento Hipotecario; el artículo 176 del Reglamento Notarial; el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el artículo 14 del Real Decreto-legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; el artículo 46 del real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 1990, 20 de septiembre de 1990, 12 de noviembre de 1992, 20 de abril de 1995, 31 de enero de 1997, 22 de septiembre de 2009 y 10 de agosto de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si se deben o no minutar las condiciones resolutorias pactadas en la escritura de compraventa como una sola o como cuatro condiciones distintas.

Segundo. Condición resolutoria.

El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que «Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel». De modo que, como señaló esta Dirección General en Resolución de 12 de noviembre de 1992, para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral practicada debe atenerse a lo que se inscribe.

La constancia registral de las condiciones resolutorias se encuentra recogida en el artículo 9-2.ª de la Ley Hipotecaria que establece que «toda inscrip-

ción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes: 2.ª la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas y resolutorias si las hubiere...» y en el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario que establece que «para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias o de otro orden establecidas en aquél».

En el presente caso se establecen cuatro obligaciones distintas garantizadas con condición resolutoria, señalando el propio título en la cláusula quinta que « … a las anteriores causas se les atribuye el carácter de condiciones resolutorias expresas y automáticas y producirán la resolución de pleno derecho de la compraventa….. Se solicita la inscripción de dicha condición resolutoria en el registro de la propiedad al amparo del artículo 37.1 de la Ley Hipotecaria».

Sin embargo, como ya se razonó en la Resolución de esta Centro Directivo de 10 de agosto de 2012, una interpretación lógica conduce a concluir que no son cuatro condiciones resolutorias, sino una condición resolutoria en garantía de cuatro obligaciones. Así, el incumplimiento de una sola de las obligaciones produciría, si se ejercitara, la resolución del contrato. Pero es inimaginable que se produzcan cuatro resoluciones del contrato, ya que la primera vez que se ejecutara la condición resolutoria sería, indefectiblemente, la única en que se podría ejecutar. Tanto da que se incumpla una sola de las obligaciones o las cuatro, la condición resolutoria resolvería el contrato una única y definitiva vez.

En consecuencia, no procede minutar «cuatro condiciones resolutorias»; sino una condición resolutoria; debiendo estimarse el recurso de apelación en este extremo.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Presidente de la Junta de Compensación del PERI CH-2 «Las Ánimas», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 10.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de noviembre de 2013, doña….., Secretaria de la Junta de Compensación del PERI CH-2 «Las Ánimas», impugna la minuta 3117 girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 10, por importe de 28.878,07 euros.

En dicho escrito manifiesta que se impugna la citada factura por los siguientes motivos:

Primero. Valor de los actos jurídicos objeto de inscripción.

Expone, en primer lugar, que son inexistentes los valores de los que se parte para determinar la minutación; si bien no se indica el valor declarado de las fincas, si se indica el valor por costos de urbanización totales del sector que, una vez ejecutadas, supondrán la transformación del terreno de urbanizable a urbano; el costo de esa transformación asciende a un total de 1.265.631,03€ y frente a ello, el sumatorio total de los valores tomados como base asciende a 28.904.971,66 €. Con lo que se manifiesta una absoluta desproporción entre el valor de la urbanización y el valor base tomado para las fincas.

En segundo lugar, se aplican unos valores muy superiores a los valores fiscales reales y a los propios valores de mercado actuales de las fincas en cuestión.

La factura de honorarios relaciona el concepto «resultante compensación+ 5% RD82» un total de 61 veces referidos a un total de 131 unidades de fincas de resultado. No se especifica ni identifica cual es la finca de resultado concreta a la que le asigna el valor base que consta en la columna siguiente, por lo que se requiere la correcta identificación de las fincas de resultado para cada uno de los valores asignados.

La factura de honorarios que se impugna vulnera el criterio de determinación de las bases fijado en la norma general de aplicación primera, pues teniendo que tomar como referencia los valores fiscales en torno a 150,00€/m^2 fija un valor base arbitrario y desproporcionado de 1500,00€/m^2.

El valor catastral actual asignado a las fincas aportadas es inferior a los valores tomados como base.

Es importante destacar que el suelo objeto de inscripción está en la fase de inscripción de proyecto de reparcelación, sin inicio de obras de urbanización, por lo que quiere destacarse que se está valorando un suelo no urbanizado.

En conclusión, expone la recurrente, es absolutamente irreal una valoración total de las fincas de resultado ascendente a 28,904.976, 66 referido a un total de 19.145 m^2 por lo que se interesa su corrección a la baja aplicando el valor de repercusión fiscal para suelo no urbanizado en la zona de Churriana.

Segundo. Arancel y valor practicado por las notas de afección de saldo liquidación.

Se interesa expresamente que se indique cual ha sido el arancel aplicado para poder verificar su corrección; por cuanto de los datos aportados no puede concluirse cuál ha sido la operativa seguida.

Tercero. Arancel y valor practicado por las cancelaciones.

Se fijan unos valores medio inferiores que oscilan entre los valores promedio de 75.337,77 y de 104.480,2. Estos valores siguen siendo muy superiores a los valores catastrales asignados por el registro fiscal a las fincas aportadas. Aún más respecto de dos de ellas que tienen valores muy extremos de 304.264,18 € y de 5.316.888,60 €.

En atención a ello se impugnan igualmente tales valores por los motivos indicados en el punto anterior y se reitera la necesidad de que la factura indique un mayor detalle de la justificación de los valores tomados en consideración.

Cuarto. Se cuestiona igualmente la factura porque valora más fincas de resultado de las que realmente existen.

El proyecto de reparcelación configura 123 fincas de resultado lucrativas, y 5 fincas de resultado dotacionales, que serían un total de 128 fincas de resultado totales. Frente a ello, el sumatorio total de cantidad de unidades de fincas de resultado valoradas bajo el concepto de «resultante compensación + 5% RD 8/2» es de 131 unidades.

II

Don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 10, emite el correspondiente informe de fecha 18 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de noviembre de 2013.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

Primero. Por lo que respecta a las bases tenidas en cuenta para la aplicación del Arancel, debe ponerse de manifiesto que el Registrador que suscribe no es responsable de que en el título inscribible no se reflejara valor alguno, ni de las fincas aportadas ni de las fincas resultantes, según expresamente se reconoce en el texto del recurso, circunstancia por la cual se vio en la necesidad de aplicar la norma primera apartado 2 del anexo II del Arancel. En consecuencia, como se explicó personalmente a la recurrente, se tomó para valorar las fincas aportadas el valor que consta en la inscripción 2.ª de herencia de la finca 34.056-B, que es una de las fincas aportadas (en concreto la número 19). Se tomó el valor de una finca rústica de las aportadas por criterio de prudencia. Como tal finca tiene una superficie de seiscientos ochenta y cinco metros ochenta y nueve decímetros cuadrados, y el valor de la finca asciende a 100.000 euros, cabe estimar que el valor de las fincas aportadas en este sector asciende, como mínimo a 145,80 euros el metro cuadrado, siendo tal importe el que se ha valorado el metro cuadrado de finca de finca rústica.

Por lo que respecta a las fincas de resultado, como tampoco se fijó valor de las mismas, se tomó el valor de subasta que consta en la inscripción 2.ª de hipoteca de la finca 32.188-B, por tratarse de una finca emplazada en calle Decano Salvador Barroso, número 26, paralela a la calle...(finca resultante vial 1 del proyecto de reparcelación)- en la que se encuentra la aportada anteriormente citada y otras de las fincas resultantes del proyecto–, dicho valor de subasta es 91.980 euros y, habida cuenta de que la superficie de la referida finca es de 90,24 metros cuadrados, cabe deducir que el valor de las fincas de resultado por metro

cuadrado asciende a 1019,28 euros, que es el que se ha considerado, con excepción de las fincas destinadas en viales o zonas verdes, a cada una de las cuales se le ha aplicado un valor total de 24,04 euros (mínimo arancelario).

Por tanto, se estima que las bases aplicadas, tanto a las fincas aportadas como a las resultantes son correctas, al no haberse tomado la precaución de expresar valores en el título inscribible.

Consiguientemente, acreditada la correcta aplicación de uno de los medios supletorios contenidos en el citado anexo II del arancel, no puede ser objeto de este informe, ni de la Resolución que en su día dicte la Junta de Gobierno del Colegio, considerar la prolija argumentación que hace el recurrente sobre cuál puede ser el valor real de las fincas aportadas y las de resultado, debiendo ponerse de manifiesto que, dado el sucinto formato propio de una factura, no puede alegarse indefensión porque en la factura no se haya reflejado, detalladamente la forma de obtención de los valores, máxime cuando, se explicó verbalmente a la recurrente. Además, de haberlo solicitado, no habría existido el más mínimo problema en reproducir las explicaciones, incluso por escrito.

Segundo. Por lo que al valor fijado para la determinación del saldo de que responde cada finca en los gastos de urbanización respecta, manifiesta que se ha tomado el que consta en el proyecto (por tanto aquí si se ha tomado el valor que consta en el documento, o si se prefiere, el valor que en el mismo se declara). Tal saldo ha dado lugar a las correspondientes inscripciones en cada una de las fincas de resultado (minutadas por el número 2.1 del arancel), de conformidad con lo prevenido en los artículos 51.1.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación urbana, y en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de junio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza urbanística.

Tercero. Por lo que respecta a las cancelaciones de las fincas aportadas, aparte de lo ya señalado en el punto 1.º, respecto a la forma en que, a falta de valor declarado, se ha procedido a determinar el valor de estas fincas, debe ponerse de manifiesto que el artículo 310 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana prevé una doble posibilidad de actuar en los proyectos de equidistribución respecto a las fincas aportadas: bien la previa agrupación de todas ellas, para proceder posteriormente, a su división, o bien mediante la cancelación de las inscripciones de las fincas aportadas. Al adoptarse en el proyecto la segunda forma de actuación, no debe quedar ninguna duda racional de que procede verificar la correspondiente cancelación de las fincas aportadas, cancelación que, obviamente, será objeto de minutación, por el número 2.1 del Arancel, con las pertinentes reducciones del 15% y 5%, tal y como consta expresa y claramente en la minuta recurrida.

Cuarto. Por lo que a las fincas de resultado respecta, está fuera de toda duda que las inscripciones practicadas son 131 y no 128, como gratuitamente afirma la recurrente (se trata de 115 fincas residenciales, 12 destinadas a vales y 4 más objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento).

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de noviembre de 2013, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 9 de diciembre de 2013 el recurrente efectúa alegaciones.

Primero. Efectivamente, se informó al recurrente que a los efectos de la minuta se tomarían «valores de fincas análogas» pero sin llegar a determinar o precisar el valor de referencia, por lo que de esa información no podría deducir el importe de tales honorarios.

Segundo. La expresión «base declarada» no es correcta porque no ha sido facilitada por la Junta de Compensación, salvo que tenga un significado distinto del que esa parte ha interpretado.

Tercero. La Junta de Compensación discrepa y considera excesivos los honorarios relativos a los conceptos de cancelación de fincas aportadas y de inscripción de las fincas resultantes y ello por su falta de adaptación a los valores fiscales como así se hace constar en su escrito de impugnación. Esta discrepancia se basa en el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, según los cuales a partir de la entrada en vigor de la Ley de Tasas y Precios Públicos no se pueden aplicar valores de mercado para la determinación de los derechos del Registrador de la Propiedad y sí, en cambio, los valores fiscalmente comprobados.

En cuanto al valor de las fincas aportadas, se adjuntó al escrito de impugnación de honorarios los recibos acreditativos del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de la finca catastral UTM 4800928UF6640S0001HI del año 2013 de acuerdo con los cuales la finca tiene un valor fiscal de 1.033.383,01 euros y de 1.057.757,54 euros si se contabiliza también el valor de una edificación existente dentro de la misma. Y expresamente se hacía una referencia a esta finca por la de mayor tamaño comprendida en el sector y de las cuales proceden un total de 53 fincas de resultado.

Respecto al valor de las fincas resultantes, esa parte considera que la base debe ser la misma que la establecida para las fincas aportadas, y que el incremento del valor de los terrenos como consecuencia de las actuaciones urbanísticas que sobre ellas se desarrollarán forman parte de los gastos incluidos en la cuenta de liquidación y como tales, ser incluidos en el concepto «Afección al saldo de liquidación». Se hace constar la presentación como documento adjunto la ficha del polígono de actuación PA-CH.9, sobre el que se redacta el proyecto de Reparcelación objeto de la minuta impugnada, del que resulta que el aprovechamiento subjetivo de ése sector es inferior a la mitad del mismo aprovechamiento del sector en el que se encuentra la casa de la calle Decano Salvador Barroso sobre la que se hizo la estimación de las fincas de resultado.

IV

Por Resolución de 18 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., Presidente de la Junta de Compensación del PERI CH-2 «Las Ánimas», interpuso recurso de apelación de fecha 19 de marzo de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014, fundado en los siguientes motivos:

– Sobre el valor o cuantía del acto o negocio jurídico, expone que el acto en sí, el sistema de ejecución del plan urbanístico, no tiene cuantía para los propietarios perjudicados, y que su aprobación no comporta transmisión del suelo u otro negocio gratuito u oneroso, por lo que es una operación neutra a efectos fiscales y por ello, exenta de IRPF, IVA y de

Impuesto del incremento del valor de los actos de naturaleza urbana. Por ello, además no se ha valorado las fincas aportadas ni las de resultado.

– Sobre el valor fiscal comprobado, en ausencia de valor fiscal, es preciso que se tome el valor catastral.

– En el supuesto de que no se tome el valor catastral, expone que según la norma primera del anexo II del Arancel se acudirá al valor objetivo de la finca cuando no haya ni valor declarado ni valor Fiscalmente comprobado, y ese valor podrá ser cualquiera que ofrezca una información fehaciente relativa al valor económico de la finca, y no se comprende que no sea el valor catastral.

– Respecto al informe del señor Registrador, entiende que conculca el principio de audiencia y de contradicción al no haber sido aportada la documentación de las fincas que sirvieron de base para la determinación del valor de las fincas aportadas y las de resultado.

– Respecto del valor de las fincas resultantes entiende que ni el registrador en su informe ni la Junta del Colegio de Registradores en su resolución han justificado tomar como base para su valoración el valor en subasta de una finca próxima al terreno objeto del Proyecto de Reparcelación, cuando en el escrito de alegaciones ya se manifestó las diferencias urbanísticas entre las fincas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 10, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de abril de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2014, el Registrador reitera que, al haberse declarado ningún valor ni de las fincas aportadas ni de las de resultado, se procedió a aplicar el punto segundo de la regla primera del anexo II del Arancel, minutándose según el valor resultante del registro en relación a otras fincas análogas en naturaleza y situación.

Expone así mismo que es reiterada la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que los valores catastrales no se consideran valores fiscalmente comprobados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad;

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 23 de abril de 2010, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 2 de noviembre de 2010, 21 de septiembre de 2011, 3 de julio de 2012, 4 de julio de 2012, 14 de agosto de 2013 y 12 de diciembre de 2013.

Primero. Objeto.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de un proyecto de reparcelación, impugnándose en concreto la determinación del valor de las fincas aportadas y las de resultado.

Con carácter previo conviene recordar, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010, «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Valor de las fincas de origen.

Respecto al valor de las fincas de origen, de los datos que obran en el expediente, no resultan fijados ni valor declarado ni valor fiscalmente comprobado a efectos de determinar la base sobre la que aplicar el Arancel. La norma primera del anexo II del Arancel dispone que «el Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados, o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta si estuviere hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de éstos pueda ser superior al valor global declarado».

Esta norma fija un orden de prelación entre los criterios contenidos en la misma. Así, en defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado en el documento, se acude a una serie de criterios cuyo denominador común es que tengan relación con la finca y resulten documentados, entre estos valores se recoge expresamente el valor registral de la finca o derecho.

En el caso objeto de este recurso no se aportan valores fiscalmente comprobados los fijados por los órganos competentes en el correspondiente expediente de comprobación de valores, ni tampoco en el Proyecto de reparcelación presentado a inscripción se atribuye por las partes valoración alguna a fincas iniciales. En consecuencia, el Registrador acude, para la fijación de las bases, a la determinación de valores objetivos, en concreto se acude al valor consignado

que consta en la inscripción 2.ª de herencia de la finca 34.056-B, que es una de las fincas aportadas. Se tomó el valor de una finca rústica de las aportadas por criterio de prudencia. Como tal finca tiene una superficie de seiscientos ochenta y cinco metros ochenta y nueve decímetros cuadrados, y el valor de la finca asciende a 100.000 euros, cabe estimar que el valor de las fincas aportadas en este sector asciende, como mínimo a 145,80 euros el metro cuadrado, siendo tal importe el que se ha valorado el metro cuadrado de finca aportada. Se trata, por lo tanto de un valor objetivo relativo a una finca que consta documentado, por lo que la minuta recurrida debe considerarse correcta y conforme a derecho en la determinación de la base sobre la que se minutan la cancelación de las fincas iniciales y las operaciones previas en ellas practicadas.

Tercero. Fincas resultantes.

En este caso tampoco hay valor fiscal comprobado, ni valor comprobado.

El Registrador, aplicando la norma segunda del Arancel, aplica un valor objetivo, el valor de otra finca análoga en situación y valor a las fincas de resultado.

Señala el recurrente que esos valores declarados son los que corresponden a la finca una vez urbanizada y que para conocer el valor actual debería restarse el importe correspondiente a los gastos de urbanización. Esto no puede aceptarse. El Registro constata el resultado final, es decir, la finca una vez urbanizada, quedando además afectas, las fincas de resultado, al cumplimiento de la obligación de urbanizar lo que se hace constar expresamente en el Registro conforme al artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

La pretensión del recurrente de que el Registrador aplique los valores catastrales no es atendible pues éstos no son los comprobados fiscalmente en lo relativo al título inscrito, un proyecto de reparcelación urbanística. Además no se acredita que las fincas de resultado, como consecuencia del Proyecto de Compensación, hayan sido recogidas como tales en el Catastro, habiéndoseles asignado referencia catastral a cada una.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Presidente de la Junta de Compensación del PERI CH-2 «Las Ánimas», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de febrero de 2014, presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 8 el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de febrero de 2014, don....., impugna la factura 187 de la Serie EB, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 8, por un importe de 113,89 €.

En su escrito el recurrente efectúa las siguientes reclamaciones:

1. Facturación indebida del concepto «Nota marginal Geobase», arancel «3.2», «9,015182 euros». Dicho servicio no ha sido solicitado y tampoco ofrecido ni informado previamente a su realización y facturación. En el momento de presentación de la escritura se solicitó únicamente la inscripción registral de la cancelación de hipoteca formalizada en la misma. Hay que tener en cuenta que todos los servicios registrales, tanto el expresamente solicitado como el facturado y no solicitado, tienen carácter voluntario para el interesado y, en ningún caso, vienen impuestos por ninguna norma de carácter legal ni reglamentario.
2. Incumplimiento de las «obligaciones de información a los interesados que deben contenerse en la minuta», establecidas en la disposición adicional octava apartado dos punto 1, letras c) y e), y en el punto 2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público.
3. Respecto al importe facturado por el concepto «Canc. Hip. Instru. 31-05-012», arancel «2.2 RD-0», «89,845326 euros»; dicho importe es superior al que debería haberse cobrado si se hubiesen aplicado todas las reducciones procedentes en este caso y establecidas en la normativa siguiente:

– Reducción del 5% establecida en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, anexo I, número 2.1 (según redacción dada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre).
– Reducción del 25% establecida en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, anexo I, número 2.2.
– Reducción del 25% establecida en el Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, capítulo I, artículo 2.uno.
– Reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, Título III, artículo 36.

II

Don Eduardo de la Barrera Arriola, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 8, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de febrero de 2014.

En su informe, el Registrador manifiesta que tras conocer la impugnación del interesado se reúne en el Registro con él y se llega al acuerdo de rectificar la factura eliminando el concepto «Dictamen Geobase», procediendo a la devolución de 6,010 euros.

Contra la factura rectificada se presenta recurso y respecto a este recurso el Registrador manifiesta que mantiene en su integridad la factura impugnada basándose en los siguientes fundamentos de derecho:

1. Respecto a la procedencia de la nota marginal como consecuencia de la validación de la finca con el programa Geobase señala que tanto la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores en Resoluciones de 5 de noviembre de 2013 y 14 de enero de 2014 como la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 25 de junio de 2013, resuelven favorablemente respecto al cobro de la referida nota.
2. En cuanto al segundo punto de la impugnación, indica el Registrador que la factura reúne los requisitos del Real Decreto 1612/2011 dos que da nueva redacción al apartado 2 de la norma quinta y a la norma novena del anexo II.
3. Con relación al tercer concepto impugnado, cancelación de hipoteca, manifiesta que se han aplicado conforme al Real Decreto-ley 18/2012 y sobre la base del 60% del principal de la hipoteca dos reducciones: el 5% del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y Real Decreto 1612/2011 y la reducción del 25% conforme a la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012. Todo ello conforme a la interpretación que se da en la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 28 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el mismo día, el recurrente se opone a los criterios mantenidos por el Registrador en su informe, manteniendo las pretensiones expuestas en el escrito de reclamación de fecha 4 de febrero de 2013, solicitando la emisión de una nueva minuta en la que se elimine la facturación del servicio accesorio no solicitado «Nota marginal Geobase» facturada aplicando el número 3.2 del Arancel y se proceda a la devolución de los importes cobrados excesivos y en la que se cumplan todos los requisitos legalmente establecidos, considerando aplicables al caso las reducciones arancelarias establecidas en el Real Decreto-ley 67/1999 (25% adicional) y en el Real Decreto-ley 6/2000 (5% adicional).

IV

Por Resolución de 18 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2014.

En su escrito el recurrente, con relación a la facturación del concepto «Nota marginal Geobase» manifiesta que se remite a los argumentos y fundamentos de derecho esgrimidos en su escrito de alegaciones que tienen todos ellos rango legal y han sido esgrimidos en las Sentencias que cita en el mismo escrito. Estos argumentos no han sido rebatidos con base en normas de rango legal en la Resolución objeto ahora de apelación.

En cuanto al concepto «cancelación hipoteca» reitera que el importe cobrado es superior al que debería haberse cobrado si se hubieran aplicado todas las reducciones procedentes que señaló también en su escrito de impugnación ante el Colegio de Registradores. Estando de acuerdo tanto en la determinación de la base para la aplicación del arancel y en las dos reducciones aplicadas, considera que también son aplicables y no se han aplicado las otras dos reducciones reclamadas en su escrito conforme a los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo de la Barrera Arriola, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 8, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de abril de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2014, el Registrador reitera la argumentación manifestada en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 26 y 30 de octubre de 2012, 7 y 19 de noviembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 y 13 de mayo de 2013, 15 de julio de 2013, 27 de febrero de 2014 y 21 de abril de 2014; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente. En concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca», el concepto «nota marginal Geobase» así como la procedencia de la aplicación de las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley".

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba

hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador ha tomado como base una cantidad ligeramente inferior a la que corresponde, 90.000 € en lugar de 90.151,82 € (60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita) y sobre dicha cantidad aplica la reducción

del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultando unos honorarios de 89,84 € cuando debió haber sido 89,93 €. Pero dada la prohibición de la *reformatio in peius* del artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, procede mantener el importe de 89,84 €.

Por lo tanto debe confirmarse la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación en este punto.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad:

«Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, "Inscripciones", del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100.»

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso:

«Artículo 2. Aranceles.

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el, supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció:

«Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación,

subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

«El presente real decreto viene a coordinar en los reales decretos que específicamente regulan los aranceles aplicables por Notarios y Registradores las diversas modificaciones operadas por la ley en los últimos años y cuya aplicación ha dado lugar a diversas dudas interpretativas. En este sentido, en primer término se incorpora a la normativa sobre aranceles notariales y registrales las previsiones contenidas en el artículo 8 de la Ley 2/1994, según la redacción dada por la Ley 41/2007. El objetivo de dicha incorporación es dotar de claridad al sistema arancelario en aquellas operaciones que pueden tener una especial incidencia en el mercado hipotecario y en la financiación de empresas y particulares, evitando la disparidad de interpretaciones que, en ocasiones se han producido…

Por otro lado se pretende aclarar las dudas que ha suscitado la aplicación de la rebaja del 5 por ciento en los aranceles notariales y registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo … pero a la que en estos momentos se le debe dar uniformidad en lo que respecta a su aplicación…».

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales». Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el número 2.6 del Anexo I del Real Decreto 1427/1989:

«6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago.»

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011:

«Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos Leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del número 2,6 del Anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo».

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

Quinto. Nota marginal Geobase.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.- Es lo que se denomina en la Minuta «Nota marginal Geobase». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha

circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel (también arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

2. Información.–La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

No acreditándose que haya sucedido así en el caso presente, no procede la minutación por el concepto de «dictamen Geobase» y de hecho el Registrador no ha minutado por dicho concepto cantidad alguna tal y como queda acreditado en el expediente.

Procede por tanto la desestimación del recurso en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (5.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Proyectos Panocha, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 29 de mayo de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registro Mercantil de Madrid, por el recurso de honorarios interpuesto contra minuta número D/2013/108.621, derivada del despacho de una certificación expedida por el administrador único de una sociedad de responsabilidad limitada haciendo constar la falta de aprobación de cuentas de la sociedad de los ejercicios 2001 a 2012 a los efectos previstos en el artículo 378.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

II

En el citado expediente constan incorporados el informe del Registrador Mercantil de Madrid de fecha 5 de diciembre de 2013 y el del Colegio de Registradores de fecha 4 de marzo de 2014.

III

Habiéndose dado traslado al interesado de los citados informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adi-

cional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de 30 de septiembre de 1998, 23 de abril de 1999, 2 de junio y 18 de julio de 2003, 30 y 31 de julio y 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010 y 26 y 27 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso tiene por objeto determinar si ha sido correcta la minuta formulada por el Registrador derivada de la inscripción de certificación de no aprobación de las cuentas anuales de una sociedad correspondientes a doce ejercicios (2001 a 2012).

Tercero. Conceptos impugnados y motivos de la impugnación.

En su escrito el recurrente expresa su disconformidad con la aplicación efectuada de los diversos números del Arancel que a continuación se examinan.

1. Número 20.1. Inscripción del hecho de la no aprobación de cuentas anuales.

El recurrente impugna la aplicación de este número por un importe de 36,060732 euros, resultado de aplicar 12 veces el número 20.1, una vez por cada ejercicio a que se refiere la no aprobación de las cuentas, porque entiende que sólo se inscribe una certificación aunque vaya referida a las cuentas de varios ejercicios sociales.

No puede darse la razón al recurrente en este extremo. Como ya se indicó en la Resolución de 27 de marzo de 2012, en recurso interpuesto por el mismo interesado, el hecho de que todos los acuerdos de las sucesivas Juntas Generales celebradas entre los años 2001 y 2013 se hayan incluido en la misma certificación no deja de evidenciar que la falta de aprobación de las cuentas de cada ejercicio en cada una de dichas Juntas tiene entidad propia y distinta para evitar el cierre por la falta de depósito de las cuentas anuales del ejercicio a que cada acuerdo se refiere. Por ese motivo, en la inscripción practicada se expresan separadamente los acuerdos relativos a las cuentas de cada uno de los ejercicios, si bien el Registrador ha considerado prudente, a efectos arancelarios, agrupar todos los acuerdos relativos a las mismas cuentas, aunque proceden de sesiones distintas de la Junta General, siguiendo, en esto, el esquema marcado en la propia certificación. Es procedente, por ello, que se

minute la constancia de la falta de aprobación de las cuentas en la forma efectuada, una vez por las cuentas de cada ejercicio, con independencia de que respecto de las mismas se hagan constar los acuerdos adoptados en otras tantas sesiones de Junta General.

No procede, por ello, rectificación alguna de la minuta en cuanto a este punto.

2. Número 21. Notas marginales. Por un importe de 1,051771 euros.

Impugna el recurrente la minuta porque no consta nota marginal alguna.

Esta afirmación carece de fundamento. El Registrador practica las notas marginales que el procedimiento registral exige, algunas perceptibles para el interesado por constar en el propio documento presentado, otras, no evidentes por extenderse en los libros del Registro.

Debe, no obstante, examinarse si se ha hecho aplicación correcta del citado número del Arancel en siete ocasiones, a razón de 0,150253 cada una de ellas.

El Registrador justifica la aplicación de este concepto en seis ocasiones y reconoce haberse minutado indebidamente una más. Es correcto el criterio respecto de las notas al margen del Diario (inscripción y retirada del documento *cfr.* arts. 54 y 57 del Reglamento del Registro Mercantil); en el título presentado (presentación y despacho) (arts. 42 y 57 del Reglamento del Registro Mercantil) y en la copia de la certificación que se archiva (inscripción y cotejo, artículos 32 y 57.2 Reglamento Registro Mercantil).

La Resolución de 27 de marzo de 2012 justificaba otras aplicaciones del número 21 a), pero como no cabe una *reformatio in peius,* no es necesario traer aquí el criterio de este Centro Directivo en ese punto.

De acuerdo con lo anterior, la minuta debe ser rectificada en este extremo, suprimiendo la aplicación del número 21 a) una vez, como ha reconocido el Registrador.

3. Número 25.*c)*. Depósito de documentos por un importe de 3,005061 euros.

Contra lo que se sugiere el recurrente, que hace referencia al artículo 168 de la Ley de Sociedades Anónimas, la aplicación del número 25 c) del Arancel está plenamente justificada por el depósito efectuado del original de la certificación en cuya virtud se ha practicado el asiento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

Además, está justificada la aplicación del número 25 c) del Arancel por la digitalización del asiento practicado (Resolución de 16 de marzo de 2010), que es la que justifica el Registrador en su informe.

4. Número 26. Diligencias de ratificación por un importe de 0,601012 euros.

El recurrente desconoce la existencia de diligencia alguna de ratificación y, por ello, impugna la minuta por este concepto.

Sin embargo, lo cierto es que siempre que se practica un asiento en virtud de un documento privado, como es en este caso la certificación de acuerdos, debe depositarse en el legajo correspondiente el documento original y entregarse al interesado una copia debidamente cotejada y con nota de inscripción (art. 57.2 del Reglamento del Registro Mercantil), operación ésta perfectamente encuadrable en el número 26 del Arancel, como ha hecho el Registrador, al amparo de lo establecido en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Proyectos Panocha, S.L.», contra la minuta formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, la cual deberá ser rectificada en los términos resultantes de los fundamentos de Derecho anteriormente expresados, debiendo girarse una nueva minuta con la rectificación correspondiente.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (6.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «La Labor de Entre Todos, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 29 de mayo de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registro Mercantil de Madrid, por el recurso de honorarios interpuesto en dicha oficina el 10 de febrero de 2014, por doña....., en nombre y representación de «La Labor de Entre Todos, S.L.» contra la minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, número 2014/325, serie CIRCE, de fecha 5 de febrero de 2014, con ocasión del despacho de una escritura de constitución telemática a través del CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 17 de febrero de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 13 de mayo de 2014.

II

El recurrente no presenta nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011 («BOE» de 25 de mayo), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 12, 13 y 19 de junio de 2012, 5 y 9 de julio de 2012 y 8 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada, constituida por vía telemática a través del CIRCE.

La factura impugnada se ha expedido en la forma correspondiente a la constitución ordinaria y no a la establecida en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles para el caso de constitución de la sociedad por vía

telemática, que comprendería dos únicos conceptos: Asiento de presentación, número 1, 6,01 euros. Constitución, 40/100 euros, según las circunstancias concurrentes.

Tercero. Motivos de impugnación.

La recurrente en su escrito se limita a manifestar que, aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, considera que la cantidad es excesiva.

En los términos en que está planteado el recurso es difícil conocer los motivos por los que se impugna la minuta.

Dado que la escritura que motiva la minuta es de constitución de una sociedad por procedimiento telemático vía CIRCE y este procedimiento determina unos honorarios de cantidad fija, debe plantearse si concurren en este caso las circunstancias legalmente exigidas para la aplicación de esa cantidad fija por la inscripción de la constitución de la sociedad.

La respuesta ha de ser negativa. Los honorarios a percibir en ese caso están determinados en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, que dispone: «Por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en Estatutos se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia» (número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, según la redacción dada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre).

Dicha norma es aplicable como desarrollo del artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que, habiendo sido parcialmente derogado por Ley 14/2013, de 27 de septiembre, quedó vigente en cuanto a la determinación de los honorarios registrales en la cantidad fija de 40/100 euros.

En la escritura que motiva este recurso, se constituye una sociedad bajo unos estatutos que no siguen el modelo aprobado como estatutos-tipo por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, ni ningún otro aprobado por el Ministerio de Justicia. No procede, por tanto, la aplicación de la cantidad fija de 40 euros.

Por otra parte, en los Estatutos se establece como posible forma de organizar la administración de la sociedad más de dos administradores mancomunados y un consejo de administración. Tampoco resulta procedente, por ello, la aplicación de la cantidad fija de 100 euros.

Es correcto, por tanto, generar la factura conforme a los criterios aplicables a la constitución por vía ordinaria, en cuyo análisis no es preciso entrar por no haber sido impugnado, en concreto, ninguno de los conceptos aplicados.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «La Labor de Entre Todos, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (7.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «AB Outsourcing Financiero, S.L.U.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 29 de mayo de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado por el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «AB Outsourcing Financiero, S.L.U.» contra la minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, número CIRCE/2014/15, de fecha 7 de enero de 2014, con ocasión del despacho de una escritura de constitución telemática a través del CIRCE de una sociedad de responsabilidad limitada.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 10 de diciembre de 2013 y el del Colegio de Registradores de fecha 24 de febrero de 2014.

II

El recurrente no presenta nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011 («BOE» de 25 de mayo), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 12, 13 y 19 de junio de 2012, 5 y 9 de julio de 2012, 25 de junio de 2013 y 8 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada, constituida por vía telemática a través del CIRCE, utilizando los Estatutos-tipo aprobados por Orden JUS/3185/2010 y cumpliendo los demás requisitos exigidos por el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010.

La factura impugnada comprende tres conceptos: Asiento de presentación, número 1, 6,01 euros. Calificación, número 2.1, 10 euros. Constitución telemática, 100 euros (Total, 116,01 euros, más 24,36 euros de IVA, total: 140,37 euros).

Además, en la liquidación, se añade el concepto BORME por importe de 55,68 euros, lo que hace un total de 196,05 euros.

Tercero. Motivos de impugnación.

La recurrente dice en su escrito que considera la cantidad devengada excesiva, dado que se trata de una sociedad constituida por medios telemáticos,

acogida a los Estatutos-tipo, de capital social 3.005 euros y con un único socio persona física que, a su vez, es administradora única de la misma.

Los honorarios a percibir en ese caso están determinados en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, que dispone: «Por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en Estatutos se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia» (número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, según la redacción dada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre).

Dicha norma es aplicable como desarrollo del artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que, habiendo sido parcialmente derogado por Ley 14/2013, de 27 de septiembre, quedó vigente en cuanto a la determinación de los honorarios registrales en la cantidad fija de 40/100 euros.

En la escritura que motiva este recurso, se constituye una sociedad concurriendo los requisitos establecidos en el artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010, bajo unos estatutos que siguen el modelo aprobado como estatutos-tipo por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, pero a los que se ha añadido un nuevo artículo no contemplado en dichos Estatutos-tipo, para hacer constar la fecha de comienzo de operaciones de la sociedad.

Como resulta de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2011, rectificada por otra de 27 de mayo de 2011, en los términos expresados por Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de marzo, 12, 13 y 19 de junio de 2012, 5 y 9 de julio de 2012 y 8 de abril de 2014, la aplicación del artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010 exige, como condición indispensable, entre otras, la adopción por la sociedad que se constituye de un modelo de Estatutos aprobado por el Ministerio de Justicia, en este caso el aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, en su integridad, evitando toda discrepancia con el mismo, y sin más particularidades o especificaciones que las que el propio modelo requiere. Se trata con ello de hacer innecesaria una exhaustiva actividad de calificación por el registrador que haría de imposible cumplimiento el exiguo plazo de siete horas hábiles impuesto para la inscripción de la constitución de la sociedad.

Por tal motivo, al no coincidir exactamente los Estatutos adoptados con el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia, no es exigible la aplicación del arancel fijo de 40 euros.

En cambio, sí se cumplen todos los requisitos para acogerse a los beneficios establecidos en el apartado 1 del mismo artículo, esto es una reducción

arancelaria a la cantidad de 100 euros. Y así se ha girado la minuta impugnada, que es, por tanto correcta, en este punto.

Por otra parte, como ya ha señalado este Centro Directivo, la cantidad fija de 40 y 100 euros, hace referencia a la inscripción misma de la constitución de la sociedad, pero no excluye la aplicación del arancel correspondiente a otras operaciones registrales necesarias, como es la extensión del asiento de presentación, sujeta al número 1 del Arancel, por importe de 6,01 de euros, y, en su caso, la calificación desfavorable, sujeta al número 2 del Arancel. En este caso, en que hubo efectivamente una calificación desfavorable, es correcta la aplicación del núm. 2 del Arancel (10% de 100 euros), más el núm. 1 del Arancel (6,01 euros) por el asiento de presentación.

Finalmente, es procedente también el pago de la tasa por publicación de la inscripción en el BORME, ya que en la fecha en que se otorgó la escritura de constitución de la sociedad y se presentó en el Registro para su inscripción estaba derogada la exención del pago de tasas del BORME establecida en el Real Decreto-ley 13/2010. Así lo dispuso, en su apartado d), la disposición derogatoria de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. La exención se mantuvo derogada hasta que fue restablecida por la disposición final cuarta de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «AB Outsourcing Financiero, S.L.U.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de abril de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número de entrada 574/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importe de 167,46 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 20 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre sanea-

miento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de cambio de denominación y cesión, por parte de la «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» que adquirió por adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 20 de febrero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 26 de febrero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por

parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2014/C 5968, girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río, por importe de 137,53 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, Registradora de la Propiedad de Lora del Río, remitió el preceptivo informe de 11 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 20 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de junio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, Registradora de la Propiedad de Lora del Río, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de julio de 2014, la Registradora remite el informe elaborado con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Caixabank, S.A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– «Caixabank, S. A.», junto con otras entidades segregan y transmiten a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» elementos patrimoniales que

componen el negocio financiero y determinados inmuebles –entre otros la finca objeto de inscripción–.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de la finca que ya aparecía inscrita a favor de «Banca Cívica, S. A.», ésta es la única operación previa.

Se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caixabank, S.A.» a «Banca Cívica, S. A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caixabank, S.A.», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme

al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Caixabank, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en

ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordina-

rias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 25 de septiembre de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de abril de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de mayo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 716 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 2, por importe de 351,47 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María Ramírez-Cárdenas y Gil, Registrador de la Propiedad de Sabadell núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de mayo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de junio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María Ramírez-Cárdenas y Gil, Registrador de la Propiedad de Sabadell núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de julio de 2014, el Registrador manifiesta que reitera todos los hechos y fundamentos de derechos resultantes de la resolución impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 24 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 24 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consi-

deración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable

regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida

dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 25 de septiembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de octubre de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don..... y don....., en nombre y representación de «Promotora Rey Verano, S.L.», contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de mayo de 2013, don..... y don....., en nombre y representación de «Promotora Rey Verano, S.L.», impugnan factura número 1147/2013, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 1891,07 €.

En dicho escrito manifiesta que en la citada minuta se ha obviado la Norma 6C, de obligatoria aplicación a la presente minuta y que dispone: «por los asientos causados en los procedimientos de quiebra, concurso o quiebra de personas físicas o jurídicas, se devengará el 25 por cien de los derechos que procedan conforme con el número 2, sobre el valor de la finca o derecho».

Igualmente se advierte que tampoco se ha aplicado la reducción prevista en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo.

Sin perjuicio de lo anterior, se impugnan la facturación de las dieciocho afecciones fiscales minutadas, las nueve validaciones Geobase, los nueve dictámenes Geobase, así como las treinta y cuatro notas simples facturadas por las siguientes razones:

1. No se alcanza a entender qué tipo de liquidaciones tributarias tratan de garantizar las dieciocho afecciones fiscales minutadas. Estamos ante un caso de acto manifiestamente no sujeto a imposición alguna, que puede y debe ser objeto de calificación registral en el sentido correspondiente. Las dieciocho afecciones fiscales minutadas, resultan ser absolutamente improcedentes por innecesarias.
2. No se ha solicitado las validaciones Geobase ni los dictámenes Geobase facturados, sin que se hayan expedido ni entregado documento relativo a los mismos.
3. No han sido solicitadas ni expedidas ni entregadas treinta y cuatro notas simples facturadas, que por otra parte se corresponden con el doble de las fincas sobre las que se ha practicado las inscripciones objeto del mandamiento.

Siendo preceptiva la aplicación de la reducción del 75% de los derechos devengados, tal y como se reconoce en la norma 6 apartado C, dado que la mercantil «Promotora Rey Verano SL» se encuentra declarada en concurso voluntario, la minuta de honorarios debe ser reducida en los términos solicitados. Lo mismo cabe decirse de la reducción establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, así como de los otros conceptos señalados anteriormente.

Por último manifiesta que consta a esa parte que la forma de facturar la minuta impugnada por parte del Sr. Registrador don Ignacio del Río y García de Sola no es hecho aislado, sino que en la facturación del citado Registrador se pueden observar irregularidades generalizadas.

II

Don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, remite informe de fecha 3 de julio de 2013, que entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de julio de 2013.

En dicho escrito manifiesta lo siguiente:

1. Se ha procedido a la inscripción de la sentencia firme de las situaciones concursales declarando la aprobación del convenio, el cese de todos los efectos de la declaración de concurso y el cese del cargo de administrador concursal, de conformidad con el artículo 132 de la Ley 22/2003 de 9 de julio. En la minuta notificada consta la determinación de la base con aplicación del 25% de reducción. Sobre las mismas se han generado los derechos arancelarios del número 2.1 con aplicación de la reducción del 5% de conformidad con el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

2. En relación a las notas de afección fiscal, consta en la entrada 1449/2013, asiento 1536 del Diario 165, nota extendida por la Agencia Tributaria de Andalucía de fecha 7 de mayo de 2013 en la que se expresa que «se conserva copia para su ulterior comprobación, y en su caso, practica de las liquidaciones que procedan».

Cita, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 17 de abril de 2013 donde se declara expresamente: «en este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso…».

3. Respecto a la nota marginal de validación de base gráfica y a la calificación del dictamen Geobase, cita Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de fecha 14 de mayo de 2013.

En la minuta de honorarios objeto de impugnación se ha aplicado el número de arancel 4.1.ª en la certificación dictamen Geobase, certificación de dominio, en cuanto que el Registrador de la Propiedad acredita sobre una cartografía georreferenciada una situación de dominio con todas las consecuencias y efectos derivados del mismo como reconocen la jurisprudencia y la propia Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000.

El criterio de las resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en el sentido de que su contenido arancelario es el de una certificación especial, número 4.1e), por expedirse en su condición de archivero natural de una base gráfica, parte del supuesto de la certificación de un plazo oficial que obre en el Registro (art. 51.4, y 342 del Reglamento Hipotecario), que es una actuación registral diferente al denominado dictamen validación Geobase que implica la previa extensión de una nota marginal, con evidente eficacia jurídica y, específicamente, la emisión de una certificación de dominio en relación con la base gráfica identificada, sea o no catastral y validada, razón por la que la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado en su acuerdo quinto, dispone que se adjunte en las solicitudes de publicidad, sean notas o certificaciones.

A mayor abundamiento, los registradores no son archiveros de las bases gráficas disponibles en su oficina mediante procedimiento informático, afirmación indudable en el caso de que sea una base gráfica catastral, cuya titularidad es del Estado y evidente en el supuesto de utilización de otra cartografía, sea el PNOA o una cartografía urbanística de titularidad municipal.

En cuanto a la solicitud del presentante de incorporación a las bases gráficas registrales, en aplicación del principio de rogación, consta en la solicitud de presentación de documentos firmada e identificado el solicitante con su DNI. No obstante conviene destacar que el principio de rogación es accesorio en relación con el marco normativo, integrado por la Ley de Economía Sostenible y las modificaciones que introduce en el Texto Refundido de la Ley del Catastro, la Ley Hipotecaria y la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado citada, marco normativo e interpretativo que no plantean la necesidad de rogación más allá de que todo procedimiento registral se impulsa, en nuestro sistema de inscripción voluntaria, en virtud de la voluntad del presentante. Y ello no es óbice para excluir la aplicación de una parte del procedimiento registral, pues quien accede al sistema registral no puede conformarlo a su voluntad, excluyendo elementos en su estructura de interés general establecidos en las disposiciones normativas.

Con relación a la afirmación de que «no se han expedido ni entregado documento relativos a los mismos» (dictamen Geobase), los testimonios de la sentencia objeto de inscripción se encuentran físicamente en el Registro de la Propiedad, sin que hayan sido reiterados por el presentante.

Incorporados a los mismos constan los correspondientes dictámenes expedidos como certificaciones.

4. En cuanto a los honorarios correspondientes a la expedición de notas simples informativas, la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre estableció la obligatoriedad de expedir la nota simple informativa en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título (art. 19 bis de la Ley Hipotecaria).

En cuanto a la emisión de treinta y cuatro notas simples informativas, corresponden a las diecisiete fincas objeto de inscripción y a los dos testimonios de la sentencia, presentados en distinta fecha y por distintos medios y presentantes, con solicitud expresa en cuanto a la entrada 1449/2013, asiento 1536 de Diario 165, según consta en el documento de solicitud de presentación.

Su inclusión en una factura única en la que se incluyen los dos testimonios presentados, expedida a nombre del interesado, la persona jurídica en situación de concurso de acreedores, resulta de los dispuesto en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

En todo caso, si el interesado o el presentante lo hubiera solicitado, no hay obstáculo para expedir dos minutas independientes, una por cada entrada y asiento de presentación, con la inclusión de diecisiete notas simples informativas en cada una de ellas.

Por último manifiesta que al ser imputado de «irregularidades generalizadas» en su ejercicio profesional y «una muy irregular conducta, induciendo de forma maliciosa a una evidente confusión», procede a interponer acción judicial en el orden correspondiente contra los firmantes de los escritos dirigidos al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a los recurrentes, para que alegasen cuanto estimara conveniente.

Con fecha 9 de septiembre de 2013 se recibe en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito en el que se solicita remisión de la solicitud de entrada.

IV

Por Resolución de 10 de septiembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la correcta aplicación del número 6 del arancel, el importe cobrado en cuanto al dictamen Geobase y el número de notas simples minutadas.

V

Contra dicha Resolución don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, interpuso recurso de apelación en virtud de escrito de fecha 25 de septiembre de 2013, presentado en la Oficina de Correos de Jerez en esa misma fecha y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de septiembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente expuestos, por lo que solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva revocando la misma, dejando subsistente la minuta tal y como fue emitida por el Registrador recurrente.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de octubre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don..... y don....., representantes de la mercantil «Promotora Rey Verano, S.L.» para que en el plazo de 10 días aleguen cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de octubre de 2013, presentado en la Oficina de Correos de El Puerto de Santa María en fecha 2 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2013, don..... y don....., en nombre y representación de la mercantil «Promotora del Rey Verano, S.L.» solicitan que el recurso interpuesto sea desestimado en base a los fundamentos de derecho en su día invocados así como aquellos otros consignados en la resolución impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 2 de

marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; los artículos 2.4, 9.1.ª y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 10 de su Reglamento; 24 y 98 y siguientes de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal; así como, entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de julio de 1995, 27 de junio de 2006, 29 de julio de 2009, 25 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 7 de marzo de 2011, 24 de noviembre de 2011, 29 de diciembre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la práctica de una inscripción de aprobación de convenio de mercantil declarada en concurso de acreedores, minutación de dictamen de Geobase y procedencia o no de la expedición de notas simples informativas. Téngase en cuenta, por lo demás, que este Centro Directivo sólo puede pronunciarse sobre los extremos que han sido objeto de impugnación por parte del Registrador inicialmente recurrido (dado que la Resolución de la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013 no ha sido recurrida apelación por parte de la mercantil que ha iniciado el procedimiento que motiva este expediente), atendiendo asimismo a la prohibición de *reformatio in peius*.

No obstante, con carácter previo, conviene poner de manifiesto que, como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, entre otras, de 29 de diciembre de 2011, el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo analizar si el Registrador ha procedido en la elaboración y expedición de la minuta de conformidad con lo dispuesto en la normativa arancelaria y su interpretación por esta Dirección General, siendo que cualquier otra cuestión deberá ser resuelta por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Segundo. Inscripción de aprobación de convenio.

De los documentos incorporados en este expediente resulta que el asiento interesado es el de inscripción de aprobación de convenio de acreedores sobre los bienes inmuebles de que sea titular el concursado, en virtud de sentencia de fecha 18 de enero de 2013, dictada por la Magistrada-Juez del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Cádiz, en procedimiento concursal 493/2009.

En relación con ello, del número 6 del Arancel –rubricado «Asientos de incapacidad e inhabilitación»–, en su letra *c),* resulta que «Por los asientos causados en los procedimientos de suspensión de pagos, concurso o quiebra de personas físicas o jurídicas se devengará el 25 por 100 de los derechos que procedan conforme al número 2, sobre el valor de la finca o derecho». De la literalidad de tal precepto resulta claramente lo siguiente:

– Base: el valor de la finca o derecho fijado en los términos previstos en el anexo II del Arancel.

– Minutación: sobre dicha base se aplicará la escala y demás disposiciones establecidas al efecto en el número 2 del Arancel (incluida la reducción del 5% prevista en el último apartado del número 1 –introducida por el Real Decreto-ley 8/2010–), reduciéndose el importe obtenido en un setenta y cinco por ciento, representando el resultado así obtenido los honorarios que han de devengarse por este concepto.

Por consiguiente, no puede sostenerse la alegación formulada por el Registrador recurrente en torno a la forma de minutación y base sobre la que aplicar el Arancel pues no se ajusta a la literalidad de un precepto de cuya redacción resultan dos partes claramente diferenciadas por un signo de puntuación: en la primera parte se indica cómo minutar las inscripciones practicadas («25 por 100 de los derechos que procedan conforme al número 2») y en la segunda parte se especifica la base sobre la que aplicar el Arancel («el valor de la finca o derecho»), no pudiendo sostenerse en base a ningún precepto legal o recta interpretación la afirmación de que la base está constituida por el veinticinco por ciento del valor de la finca o derecho y de que la minutación de la inscripción practicada ha de ser conforme a la escala del número 2 del Arancel sin más reducción que la del cinco por ciento a que se refiere el Real Decreto-ley 8/2010.

Tampoco puede sostenerse la alegación de que la ubicación sistemática de la regla c del número 6 del anexo I del Arancel pone de manifiesto la pretensión del legislador de aplicar la reducción al 25% sobre la base sobre la que se calcula el Arancel y no respecto del resultado obtenido tras aplicar la escala del número 2 del mismo, al entender que en caso de que el legislador pretendiera establecer una reducción en tal número del Arancel hubiera situado dicha regla en el propio número dos del mismo, pues el número 3.1 del Arancel contradice dicha interpretación (dado que la reducción del 50% contemplada en el mismo se aplica sobre importe resultante de la aplicación de la escala del número 2 del Arancel y no sobre la base sobre la que se calcula la misma –si bien es cierto que se trata de asientos de carácter accesorio como son las notas marginales–) y en la medida que, además, la ubicación de la regla aplicable a este supuesto en la letra c del número 6 del Arancel obedece a la materia regulada por el mismo (esto es, honorarios devengados por aquellos asientos que afectan a la capacidad de las personas y a las facultades de administración y/o disposición de personas físicas y/o jurídicas –de ahí su rúbrica «Asientos de incapacidad e inhabilitación»–).

En definitiva, debe procederse a la minutación de los asientos practicados en la forma antedicha, tomando como base el valor de cada finca *(cfr.* anexo II del Arancel) sobre la que se aplicará la escala del número 2 del Arancel, reduciendo el importe obtenido en un 5% conforme al Real Decreto-ley 8/2010 y, a continuación, en un 75% (letra c del número 6 del Arancel), constituyendo el importe así obtenido la cuantía de los honorarios que han de devengarse por

la inscripción practicada con relación a cada finca, debiendo por tanto rectificarse la minuta impugnada en tal sentido, tal y como se indica en la resolución recurrida.

Tercero. Validación base gráfica y Dictamen Geobase.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.- Es lo que se denomina en la Minuta «Validación Base Gráfica». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel (también arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

2. Información.–La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la documentación.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

No acreditándose que haya sucedido así en el caso presente, no procede la minutación por el concepto de «Dictamen Geobase», por lo que debe rectificarse la factura.

Cuarto. Notas simples informativas.

En relación con la extensión y minutación de notas simples informativas respecto de cada una de las fincas afectadas por la inscripción de aprobación de convenio, cabe tener en cuenta que el actual artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria impone al Registrador la obligación de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título» (en igual sentido se ha manifestado también este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones como las de 13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002). No obstante, en el presente supuesto:

– en primer lugar, se presenta certificación expedida por el Registro Mercantil de Cádiz en que se inserta sentencia de fecha 18 de enero de 2013 dictada por la Magistrada-Juez del Juzgado de lo Mercantil Número Uno de Cádiz, en procedimiento concursal 493/2009, que motivó la práctica de las inscripciones correspondientes;

– posteriormente, se presenta por parte del interesado un segundo testimonio de la citada resolución judicial, documento que no motivó la práctica de asiento alguno (dado que se trata de una segunda copia de un título previamente presentado y que es el que da lugar a las inscripciones practicadas), por lo que es evidente que dicho segundo título no ha generado alteración alguna en el estado de titularidad y cargas de los inmuebles afectados, no siendo procedente la expedición de notas simples como consecuencia de la presentación de dicho documento ni, por consiguiente, la minutación de las mismas.

En definitiva, y dada la imposibilidad de *reformatio in peius*, ha de confirmase lo dispuesto por la resolución recurrida en tanto no procede la expedición de diecisiete notas simples como consecuencia de la presentación de dicha segunda copia del citado testimonio de resolución judicial de aprobación del convenio de acreedores (que, por otro lado, tampoco han sido expresamente solicitadas), por lo que tampoco será admisible la minutación de las mismas, debiendo rectificar la factura impugnada en tal sentido.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de septiembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de octubre de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepa.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de diciembre de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de enero de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2013/A 3014, girada por el Registro de la Propiedad de Estepa, por importe de 1.005,26 €.

La parte recurrente arguye que en la factura impugnada existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de enero de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de enero de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica por parte de Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 25 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad

de Estepa, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de marzo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de marzo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Quince fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Activa Edificios Andaluces, S.L.», por título de división horizontal.

Cada una de ellas se encuentra gravada con una hipoteca, distribuida, a favor de la entidad «BBK Bank Cajasur, S.A.U.».

Ahora se practica una inscripción de modificación del préstamo hipotecario, en cada una de las fincas, constando que el acreedor ha cambiado su denominación por la de «Cajasur Banco, S.A.U.».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar la forma de minutar las inscripciones de modificación de hipoteca practicadas.

Tercero. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Cuarto. Posición del Recurrente.

El escrito de interposición del recurso de apelación del recurrente es reproducción literal de otros muchos que ha presentado en esta Dirección General; si bien referidos a otros supuestos de hecho, distintos del presente.

Así, ya en el apartado Hechos Primero se menciona la factura del Registro de la Propiedad de Estepa citándola correctamente; para añadir a continuación

«por la calificación e inscripción de la escritura autorizada por don Tomas Giménez Duart el 28 de octubre de 2012, número 3929 de protocolo y otras escrituras previas, para la inscripción en el citado registro de distintos inmuebles inscritos a nombre de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» (en adelante «Caja Navarra») o «Banca Cívica» a favor de la sociedad mercantil «Buildingcenter, S. A. U.»»; haciendo de este hipotético supuesto de hecho el motivo de recurso.

Pues bien, ni la Escritura que se inscribe es la que se cita, ni la operación es de inscripción de inmuebles –sino de modificación de hipoteca–, ni aparece en el Registro de la Propiedad ninguna de las entidades que se refieren en el escrito, ni resulta ni siquiera mencionada en el escrito del recurso la entidad titular de la hipoteca que se modifica en el Registro, con ninguno de sus dos nombres: «BBK Bank Cajasur, S.A.U.» y «Cajasur Banco, S.A.U.»

Quinto. Conclusión.

La Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España analiza finca por finca la aplicación de honorarios resultando en todas ellas que se ha aplicado correctamente el Arancel. Así:

– Base: 60% del capital pendiente.
– Número 2.2 del Arancel: con la reducción del 25% que tal precepto establece.
– Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo: que impone una reducción del 5%.

Procede, en consecuencia, desestimar el recurso de apelación y confirmar la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles y la minuta.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de octubre de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la minuta número de entrada 330/2014, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 1.909,62 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de marzo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-

ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 22 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 26 de junio de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad El Puerto de Santa María núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de julio de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla», por título de dación en pago.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.» por título de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las dos fincas que ya aparecían inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.», ésta es la única operación previa que comprende la inscripción.

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y dos fincas –las registrales 30.807 y 30.808– aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja de Ahorros de Jerez de la Frontera», por título de división horizontal.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad

Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Y desestima el recurso, siguiendo el criterio de esta Dirección General, respecto de las dos fincas adquiridas en origen por título de división horizontal.

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede añadir más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.». En el caso de las fincas previamente inscritas a favor de «Banca Cívica, S.A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja General de Ahorros de Jerez de la Frontera», que adquirió las fincas 30.807 y 30.808 por título de división horizontal, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió las fincas por división horizontal.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Noveno. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Décimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.
– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».
– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Undécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2102 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a

que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Duodécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimotercero. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino división horizontal.

Decimocuarto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

Ni la inscripción a favor de «Banca Cívica, S.A.», ni la posterior aportación a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de octubre de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de abril de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador

número 2014/A 734, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1, por importe de 42,07 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de junio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 17 de julio de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad Huelva núm. 1 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de agosto de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre sanea-

miento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 24 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 24 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de

Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de octubre de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de abril de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2014/A 364, girada por el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts núm. 2, por importe de 180,79 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Manuel Muñoz Roncero, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Manuel Muñoz Roncero, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de julio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de julio de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 17 de julio de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad Sant Vicenç dels Horts núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de agosto de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 21 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 21 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a

la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en

parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudica-

dos o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 10 de octubre de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la minuta número de entrada 954/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53, por importe de 427,33 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 53, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es

de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 13 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 20 de junio de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca –la registral 8.816, antes Registral 39.204– aparece inscrita a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Tercero. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede añadir más consideraciones al respecto.

Séptimo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Octavo. Segundo supuesto.

En el segundo de los supuestos no existe operación previa alguna. La finca se inscribió a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», por título de compra, siendo la inscripción de fecha 4 de mayo de 2010.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.–; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice “en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros

ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2102 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito

a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley por dos razones:

– La primera, es que no existe operación previa alguna. «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», era titular de la finca por título de compra. Y es absorbida por la entidad «Buildingcenter, S. A. U.».

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Decimotercero. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho.

Ni la inscripción a favor de «Banca Cívica, S.A.», ni la posterior aportación a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.», devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscrip-

ción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho.

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente:

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

Número 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuestos, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 13 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de julio de 2013 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de agosto de 2013, don....., impugna minuta

número 720 y la 815 rectificativa de la anterior giradas por el Registro de la Propiedad de San Fernando núm. 1, por importe de 190,68 €.

En dicho escrito manifiesta:

Primero. Nota simple fax. El arancel aplicado no es el correspondiente a la nota simple, sino al previsto para los certificados de dominio, que el Registro, en ningún caso, ha remitido a la Notaría. Ninguna norma autoriza tampoco a cobrar más de 9 euros por remitir una nota simple por fax. En consecuencia ha debido facturarse por el Arancel 4.1F y por un importe de 3,005 euros.

Segundo. Afección plus valía. A diferencia del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, ninguna norma obliga al Registrador a practicar esta afección.

Tercero. Nota simple informativa. Expresamente indicó que no quería dicha nota. Por parte del Registro se le remite al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que dice: «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Cuarto. Cancelación afección fiscal. Aparte del empleo recurrente de abreviaturas que el interesado no tiene obligación de conocer a qué responden, tampoco se aclaran qué afecciones fiscales son las que se cancelan y nuevamente reitera que en la nota simple que ese Registro remitió a la Notaría se hizo constar «libre de cargas».

Quinto. Comunicaciones notaría. No se muestran en el Registro estas comunicaciones ni se aclara por qué se han mandado ni en concepto de qué.

Sexto. Nota marginal de Geobase, minutado por el número 3.2 del Arancel. Ninguno de los supuestos que figuran en dicho apartado se corresponde con la nota marginal de geobase, por lo que reitera la prohibición de facturar conceptos no incluidos en el Arancel.

II

Doña M.ª del Pilar Ramos Agustino, Registradora de la Propiedad de San Fernando núm. 1, remite informe de fecha 4 de septiembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de septiembre de 2013.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

I. En cuanto a la «Nota simple fax», dicho concepto se refiere a las notas de información continuada establecidas por el Real Decreto 2537/1994, para evitar fraudes en el ámbito inmobiliario. Se trata de una forma de publicidad registral encuadrable en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria.

La nota simple informativa sí que está prevista en el Arancel con el número 4.1F, y que la nota simple por fax no es sino una variante de la misma, cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado, señalando que su minutación es aplicar el doble de la cantidad fijada que señala el número 4.1.*f)* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros más los suplidos derivados de la remisión por fax a la notaría (3 euros).

II. En cuanto a la «Nota de afección fiscal», señala que la práctica de dichas notas es de obligado cumplimiento, no sólo conforme a la normativa tributaria sino también a la normativa hipotecaria, ya que su minutación aparece recogida, de manera específica, en el número 3.3 del vigente arancel.

En este caso se entiende que se ha cobrado correctamente la práctica de una nota de afección fiscal por cada una de las operaciones realizadas.

III. «Nota simple informativa». Se trata de una nota simple informativa expedida una vez practicada la inscripción del título a que se refiere el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Por tanto, está perfectamente justificada la expedición de dicha nota, ya que la inscrip-

ción de la hipoteca unilateral como la práctica de aceptación de dicha hipoteca unilateral supone una variación en el estado de cargas de la finca, además de las notas de afección fiscal.

IV. El concepto «Notificación telemática notario», se refieren:

– Confirmación del asiento de presentación el mismo día en que se extendió dicho asiento.

– A la certificación practicada en la copia en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, coincidente con la copia telemática, estando avalada su minutación por diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

V. En cuanto al concepto «Nota de aceptación de hipoteca», dicha nota viene prevista en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, es un supuesto en que el titular registral ha optado de manera voluntaria por otorgar una hipoteca unilateral y un posterior acto de aceptación por nota marginal, que además se realiza en una escritura independiente, Minutándose ese concepto por el 3.1 del Arancel ya que supone una modificación jurídica del hecho inscrito.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don....., que presenta escrito de alegaciones de 17 de septiembre, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 20 de septiembre de 2013.

En dicho escrito manifiesta que en cuanto a la nota simple continuada no ha habido tal información continuada en los 9 días siguientes a la solicitud de la misma.

Las Resoluciones que cita la Registradora son anteriores a la última reforma del número 2 de la regla novena del anexo II.

En cuanto al resto de conceptos, se ratifica en lo dicho en el escrito de recurso.

IV

Por Resolución de 5 de noviembre de 2013, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2013.

En dicho recurso se reiteran los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentaron la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de diciembre de 2013. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María del Pilar Ramos Agustino Registradora de la Propiedad de San Fernando núm. 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de diciembre de 2013, la Registradora reitera los argumentos expresados en su informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 1, 19 bis, 141, 222, 225, 226, 227 y 248.3 de la Ley Hipotecaria; artículos 354 a) y 589 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de junio de 1994 y 7 de marzo de 2001; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 2 de febrero de 2002, 23 de junio de 2003, 7 de enero de 2005, 27 de junio de 2006, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 4 de octubre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 19 de marzo de 2013 y de 16 de abril de 2013.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de los conceptos: Nota simple fax, cancelación de asientos caducados, afección plusvalía, Nota simple informativa, Notificación telemática notario y Nota marginal geobase.

Conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota de información continuada.

El primer concepto por el que se impugna la resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores es el de «nota simple fax» que se refiere a la nota simple de información continuada.

En cuanto a la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada (concepto «Nota fax» de las minutas impugnadas) así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible.

Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata por lo tanto de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria concretamente, a través de la nota informativa y en este sentido la instrucción de este Centro Directivo de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario citado como una nota simple.

El artículo 589, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 *a)* del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas Resoluciones, señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1.*f),* por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros. Esta postura fue reiterada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa 4.1.*f)*, sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel, pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo.

Por otro lado, la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria»,

cuestión que también ha sido reiterada por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviembre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. En cuanto al importe cobrado por los suplidos, en este caso 3 euros, ha sido admitido por este Centro Directivo entre otras en Resolución de 20 de diciembre de 2012 en el caso concreto de remisión de fax.

Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax. La propia Registradora reconoció la necesidad de desglosar el importe correspondiente a los suplidos y es conforme a la doctrina de este Centro Directivo el importe de los mismos por lo que debe considerarse correcta su actuación y confirmar en este punto la resolución recurrida.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –arts. 6.*d)* de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento–).

En el caso planteado en este recurso no consta acreditado el pago a la Registradora por el Notario de dichas notas por lo que debe entenderse correcta también la actuación de la Registradora en este punto.

Tercero. Cancelaciones de afecciones fiscales caducadas.

Una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Como señalaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y

el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del Arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este

efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta. Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales. Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados.

b) Devengo de honorarios. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del Anexo II del Arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.

A su vez, y según el párrafo segundo de la regla octava, los derechos correspondientes a las certificaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Solicitud de certificación que, conforme al citado artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, implica la de las cancelaciones practicadas, sin perjuicio de su repetición frente al obligado o inclusión en costas del procedimiento.

No cabe alegar que el recurrente no sea interesado en dicha cancelación toda vez que la certificación debe reflejar la situación real de la finca, y es el

único medio para acreditar frente a terceros el estado de bienes inmuebles o derechos reales. Así lo dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.»

Procede, por lo tanto, confirmar la actuación de la Registradora.

Se plantea una última cuestión: por qué se practicó una inscripción de venta en 1991 y no se cancelaron entonces sendas notas de afección fiscal de 1983 y 1987.

No procede plantearse en vía de recurso de honorarios por qué tales notas marginales de afección no se cancelaron anteriormente.

Lo que sí se constatan como hechos objetivos: la Registradora se encuentra con unas notas marginales de afección fiscal caducadas y no canceladas. Tales notas marginales se deben cancelar conforme al artículo 353 del Reglamento Hipotecario. Se trata de una actuación profesional del Registrador que como tal debe devengar honorarios. Por fin, son exigibles tales honorarios al presentante del documento e interesado en la inscripción practicada, según lo dispuesto en la norma octava del anexo II del Arancel, como reconocen las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1996, 5 de noviembre de 1996, 30 de abril de 1997, 28 de enero de 1998, 18 de mayo de 2002 y 21 de febrero de 2003, entre otras.

Por tanto, la actuación de la Registradora ha sido correcta en este punto.

Cuarto. Afección plusvalía.

El artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria señala que «El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra *b)* del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo».

Del precepto transcrito se deduce que no hay obligación legal de practicar nota marginal de afección al impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Consecuencia de ello no es admisible exigir el cobro por su práctica al interesado, así el artículo 589.2 del Reglamento Hipotecario dispone «Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho Arancel no devengarán ninguno».

En este punto no es correcta la actuación del Registrador, debiendo proceder a rectificar la factura como indicó la Resolución colegial y que fue aceptado por la Registradora según el informe remitido a este Centro Directivo.

Quinto. Nota simple informativa.

Se trata de una obligación impuesta al registrador por el artículo 19 bis, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria (redacción dada por la Ley 24/2001,

de 27 de diciembre), cuyo segundo inciso dispone que «si el estado registral de titularidad y cargas fuere discordante con el reflejado en el título (el registrador) librará nota simple informativa». Dado que esta discordancia ocurre como mínimo desde que se practica la nota de afección fiscal y en el presente caso al tratarse de una compraventa existe un cambio de titularidad registral. Ver Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de diciembre de 2011 (Fundamento Quinto), y 2 de agosto de 2012 (Fundamento Sexto).

Por tanto, la expedición de una nota simple como consecuencia de una variación de titularidad y cargas en el historial registral es una obligación legal y como tal no cabe renuncia alguna.

El artículo 589.1 del Reglamento Hipotecario dispone «Los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

En el caso de notas simples su cobro lo regula el número 4.1 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sexto. Presentación telemática.

El asiento de presentación de cualquier título en el Registro –sea esa presentación telemática, por correo postal o presencial– devenga los honorarios marcados por el número 1 del Arancel, cualesquiera que sean los documentos complementarios que acompañen al título principal y las notas marginales que se originen, incluida en su momento la nota de inscripción o, en caso de defectos, la nota de suspensión o denegación.

Ahora bien, no es menos cierto que el artículo 112.2 de la Ley 24/2001, redacción dada por la Ley 24/2005, dispone que en tales casos –se refiere a los de remisión telemática de la escritura desde la notaría, que es lo acontecido en este caso– el registrador de la propiedad, mercantil o de bienes muebles comunicará al notario autorizante, o a su sucesor en el protocolo, por vía telemática y con firma electrónica reconocida del mismo, tanto la práctica del asiento de presentación como, en su caso, la denegación del mismo, la nota de calificación y la realización de la inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal que corresponda, con arreglo a los principios de la legislación registrar. Si de estas comunicaciones, la nota de calificación y la realización de la inscripción u operación registral practicada están incluidas en el número 1 del Arancel por aplicación de sus términos literales, no lo están, por el contrario, ni la comunicación de la práctica del asiento de presentación ni, en su caso, la denegación del mismo, actuaciones éstas que, dado que se practican con la firma electrónica del registrador y, por tanto, bajo su responsabilidad, merecen ser consideradas como verdaderas certificaciones pues encajan sin dificultad en los supuestos del artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, razón por la cual han de minutarse con-

forme al número 4.1.*e)* del Arancel, devengando los honorarios formulados por el registrador.

Así, en una presentación por vía telemática, procede minutar:

– 6,010121 € por el asiento de presentación. Número 1 del Arancel.
– 6,010121 € por la comunicación de la práctica o de la denegación del asiento de presentación. Número 4.1.*e)* del Arancel. (Otras certificaciones).

Además, si se aporta el documento en soporte papel procede minutar 6,010121 € por el concepto «otras certificaciones» por la nota al pie de dicho título, número 4.1.*e)* del Arancel.

Así ha sido sostenido por esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994, 25 de noviembre de 2011, 10 de agosto de 2012 y 26 de diciembre de 2012.

En el presente caso la Registradora de la Propiedad cobro en un primer momento por la presentación telemática y posterior presentación en soporte papel: 15,025302 euros más 24,040484 por comunicaciones a la Notaria, advertido el error por el recurrente se procedió a rectificar la factura cobrando solo las comunicaciones a la Notaria por 12,020242. En base a esta situación y al artículo 113 de la Ley 30/92 en que señala que la resolución no podrá agravar la situación inicial del recurrente, la factura se mantiene en cuanto a este concepto.

Séptimo. Nota marginal geobase.

En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.- Es aquélla operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000. En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.»

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de esta Dirección General de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no

estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel (también arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella «Nota Geobase».

Se cita por el interesado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 12 de diciembre de 2012, que, es cierto, pone en cuestión el sistema Geobase.

Se trata de una Sentencia aislada, que no constituye jurisprudencia.

Por el contrario, la incorporación de bases gráficas al Registro de la Propiedad aparece como un elemento imprescindible para una adecuada identificación de las fincas. En este sentido cabe invocar como cobertura legal el artículo 9.1.º de la Ley Hipotecaria; el artículo 51.4.ª del Reglamento Hipotecario; los artículos 14.6, 18, 33.2 y 48 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, Real Decreto-legislativo 1/2004, de 5 de marzo; e incluso el Proyecto de Ley de modificación de la Ley del Catastro y de la Ley Hipotecaria en trámite en el Congreso de los Diputados con entrada en junio de 2014.

2. Información.–La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de esta Centro Directivo de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

Debe concluirse que la Registradora ha actuado correctamente al minutar el primer concepto y no el segundo.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de apelación interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de noviembre de 2013.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Bicicletas El Molino, S.L.», contra dos minutas de honorarios expedidas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 3 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Bicicletas El Molino, S.L.», contra dos minutas de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, número D/2011/60.100, de fecha 30 de junio de 2011, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, y núm. D/2013/113.338, de fecha 28 de noviembre de 2013, por el despacho de una escritura de disolución y liquidación de la misma sociedad.

Constan unidos al expediente sendos informes del Registrador Mercantil IX de Madrid, de fecha 20 de febrero de 2014, y de la Registradora Mercantil VIII de la misma fecha, así como otros dos informes del Colegio de Registradores de fechas 6 de mayo y 18 de junio de 2014, respectivamente.

El recurrente ha presentado nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio («BOE» de 31 de julio); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se

convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de 24 de junio de 2009; 16 de marzo de 2010; 7, 26 y 27 de marzo de 2012; 17 de mayo de 2012; 18 de diciembre de 2012; 30 de mayo de 2013 y, 1 de abril, 13 de mayo y 31 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre dos minutas de honorarios giradas en diferentes fechas con ocasión de la inscripción de dos escrituras, una de constitución y otra de disolución y liquidación de una sociedad de capital.

Por economía de procedimiento, se unifican lo que, en realidad, constituyen dos recursos distintos.

Tercero. Extemporaneidad del recurso en relación con la minuta por constitución de sociedad.

La primera de las minutas impugnadas, D/2011/60.100, lleva fecha de 30 de junio de 2011 y consta abonada el mismo día. El recurso se interpuso el 3 de enero de 2014.

El plazo ordinario para impugnar la minuta es de quince días hábiles siguientes a su entrega o notificación (norma general sexta, anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, aplicable a los registradores mercantiles *cfr.* art. 80 del Reglamento Registro Mercantil).

Además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, aun pagados los honorarios, pueden los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año desde la fecha de pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos.

Ambos plazos han sido superados en este caso, por lo que procede la inadmisión del recurso contra la minuta reseñada.

Cuarto. Recurso contra la minuta por la inscripción de la disolución y liquidación de la sociedad. Motivos de impugnación.

El recurrente limita su impugnación a la aplicación de diferentes números del Arancel: 13, *a)* 1, 20, 21 *a)* y *b),* 23.1, 24.1 y 24.2, 25, sin concretar los motivos de la impugnación, haciendo alusión a ciertos máximos arancelarios por razón de capital y socio único que, a su juicio, se darían en este caso.

Ante todo, es necesario señalar que no existen tales topes arancelarios para la inscripción de una disolución de sociedad por razón del número de socios o del importe del capital (números 11 y 19 del Arancel).

1. Número 13, a, 1. Cargos.

Es correcta su aplicación dos veces, por la inscripción del cese del administrador y del nombramiento de un liquidador.

Como ha señalado este Centro Directivo, el número 13.*a)* del Arancel se aplica por cada uno de los nombramientos o ceses como administradores, consejeros o cargos sociales.

2. Número 20.1. Actos de cuantía indeterminada.

La Registradora reconoce haberse aplicado indebidamente 10 veces, cuando debería haberse aplicado solamente 5, por lo que acepta rectificar la minuta en este extremo.

En realidad, sólo procede la aplicación del número 20.1 cuatro veces: dos, por razón del nombramiento del liquidador –declaración de no estar incurso en incompatibilidad y constancia del contenido negativo del Registro de Resoluciones Concursales–; una, por la consignación del balance final y demás circunstancias señaladas en el artículo 247 del Reglamento del Registro Mercantil; otra, en este caso, por la declaración prevista en el la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación (art. 20).

Debe, por tanto, rectificarse la minuta en este punto, reduciendo a 4 las veces en que se ha aplicado el número 20.1 del Arancel.

3. Número 21 *a)*. Notas marginales ordinarias.

Procede su aplicación por las notas siguientes: 2, por notas al margen del asiento de presentación –despacho y retirada del documento–; 2, al pie del título –presentación y despacho–; 2, al margen de la inscripción –remisión de datos al «BORME» y publicación en el mismo–; 2, por notas al margen de otros asientos –una, al margen de la inscripción del nombramiento del administrador cesado y otra, al margen de la primera inscripción de la sociedad, de referencia a la inscripción de la disolución; y, en este caso, 2 notas en la copia del documento privado complementario –certificación–, que se archiva, entregando la copia al interesado con nota de cotejo y nota de despacho (art. 32 y 57 del Reglamento del Registro Mercantil).

En este caso serían 10 notas, si bien no cabe rectificar al alza la minuta, en la que se ha hecho aplicación de este número 8 veces.

4. Número 21 *b)*. Notas especiales.

Se justifica por la Registradora en la nota acreditativa de la remisión de datos al «BORME», pero, como queda dicho, esta nota se minuta por el número 21, *a),* al carecer de efectos jurídicos.

Debe suprimirse este número de la minuta.

5. Número 23.1. Certificación.

Se ha minutado cuatro veces, cuando, en realidad, sólo es procedente su devengo por dos certificaciones: la remitida al «BORME» y la entregada al interesado acreditando los datos remitidos al «BORME».

Debe reducirse a 2 la aplicación de este número.

6. Número 24.1. Certificación negativa.

Procede su aplicación, una vez, como se ha hecho, por la certificación consignada en la nota de despacho con referencia al contenido negativo del Registro de Resoluciones Concursales.

7. Número 24.2. Búsqueda de datos.

Es procedente su aplicación dos veces: una, por la búsqueda en el Registro de Resoluciones Concursales, en relación con el liquidador nombrado, y otra, en el Libro de inscripciones, cuando no se facilitan los datos de la sociedad.

En este caso, se ha aplicado correctamente dos veces, aun cuando una de ellas se justifique, erróneamente, en la búsqueda realizada en relación con la posible baja en el Índice de entidades de la A. E. A. T., que, en realidad, no existe ni devenga honorarios, ya que, como explica el informe del Colegio de Registradores, la baja se hace constar por nota que impide la práctica del asiento solicitado, por lo que, si éste se practica, es porque aquella nota no existe, sin que sea necesaria búsqueda de datos alguna.

8. Número 25. Depósito de documentos.

El número 25.*c)* del Arancel se aplica correctamente dos veces: una, por el depósito y archivo de la carta de pago del impuesto correspondiente y otra, por el traslado a soporte digital de los asientos practicados, al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprobó el Reglamento del Registro Mercantil.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto inadmitir el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Bicicletas El Molino, S.L.», contra la minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, número D/2011/60.100, de fecha 30 de junio de 2011, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, y estimar parcialmente el recurso contra la minuta número D/2013/113.338, de fecha 28 de noviembre de 2013, por el despacho de una escritura de disolución y liquidación de la misma sociedad, que deberá ser rectificada en los términos que resultan de los apartados anteriores: reduciendo a 4 las veces en que se ha aplicado el número 20.1 del Arancel, suprimiendo el número 21, b, de la minuta y reduciendo a 2 la aplicación del número 23.1.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Llíria.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», impugna la factura número 390 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Llíria, por importe de 1.055,89 €.

En su escrito el recurrente manifiesta que los actos objeto de inscripción registral que se contienen en la escritura consisten en la cancelación parcial y novación modificativa de un préstamo garantizado con hipoteca sobre una finca titularidad de la entidad representada «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», sita en L'Eliana (Valencia), finca 9596.

La minuta que se impugna ha sido calculada, según consta en ella, conforme al número 2.2 N *(sic)* del Arancel, resultando unos honorarios de 1.291,48 euros. La parte recurrente entiende que el arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Considera que al presente supuesto de «novación modificativa de hipoteca» le es de aplicación el número 2.1.*g)* del anexo 1 –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escritura de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en ese apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%». Aplicando esta norma, el importe de honorarios devengado por las inscripciones practicadas de novación modificativa de hipoteca ascendería a 597,39 €.

Sin embargo, de acuerdo a una Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, el Registro ha tomado como base para el cálculo de la minuta el 60% del principal, y sobre ese principal, ha aplicado el arancel previsto en el número 2.2 (75% del número 2.1) aplicando así las previsiones de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Entiende la parte recurrente que, aunque así pueda indicarlo la referida Instrucción –cuya redacción no es en absoluto clara, porque no deja claro si se refiere a «todas» las operaciones de novación, etc., o a todas las operaciones de novación, etc. «consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración»- las modificaciones operadas por el Real Decreto-ley 18/2012 sobre el arancel notarial, lo son exclusivamente sobre el ámbito regulado; esto es, operaciones de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Esta interpretación queda reforzada, en primer lugar, por el propio título de la norma, que detalla expresamente la materia que pasa a regular: «Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero», por lo que no cabe extrapolar sus previsiones a otras materias, a no ser que así esté expresamente previsto por la norma, lo que no sucede en este supuesto.

En segundo lugar, por la propia Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 18/2012 que indica expresamente que «se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». Esta redacción es clara y no deja lugar a dudas y debemos resaltar que la exposición de motivos tiene, y así lo ha entendido la Jurisprudencia, un esencial valor hermenéutico para la interpretación de la propia normativa.

Y en tercer lugar, porque sigue plenamente vigente la redacción dada al número 2.1.*g)* del Arancel, sin que el referido Real Decreto-ley haya derogado dicho apartado.

No hay que olvidar que en el Ordenamiento Jurídico español rige el principio de jerarquía normativa y que las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el Ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma, sin más valor que ese.

Por tanto, en la medida en que las cancelaciones y la modificación hipotecaria que han sido objeto de inscripción no están inmersas dentro de un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicarse la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

II

Don Manuel Uña Llorens, Registrador de la Propiedad de Llíria, emite el correspondiente informe de 26 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de febrero de 2014.

En su informe, el Registrador expone que el recurrente, en su única alegación entiende que el arancel aplicado en la minuta recurrida no es conforme a la normativa vigente en la materia, pues estima que debe ser de aplicación el número 2.1.*g)* del anexo I del vigente Arancel de los Registradores de la Propiedad, regulado en el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, modificado por Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre en el sentido que alude el recurrente y no la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, que es la que ha empleado el Registrador informante para la confección de la minuta impugnada.

En consecuencia, se trata de determinar qué norma es aplicable al presente supuesto y, en tal sentido, la redacción de la citada disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, no deja lugar a dudas: «En los supuestos de novación, subrogación o cancela-

ción de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los registradores correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

De la redacción anterior se desprende que se trata de una norma general aplicable en todo caso, tanto cuando exista, como cuando no exista necesidad de hacer constar como operación registral previa cualquiera de las operaciones a que el citado Real Decreto-ley se refiere.

La finalidad de la disposición adicional es doble:

– Por un lado, tal y como dice su Exposición de Motivos, moderar los aranceles notariales y registrales en materia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras que han dado lugar a multitud de operaciones registrales que serían todas minutables de no mediar la disposición aludida, de modo que tales operaciones previas no devenguen honorarios, excepto la última de ellas.

– Por otro lado, aclarar y regular con una norma de rango legal la minutación de novaciones, subrogaciones y cancelaciones en general, que tras la introducción del artículo 10 de la Ley 41/2007, cuyo ámbito de aplicación planteó no pocas dudas y recursos, dado que la modificación, dado que la modificación arancelaria se introducía como artículo 8 en la Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, por lo que se dudaba de si sólo era aplicable a los supuestos regulados por dicha Ley o tenía carácter general.

En tal sentido, la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, citada por el recurrente, y cuya finalidad no es normativa, como indica el recurrente, sino interpretativa, manifiesta que «a pesar de que se entiende que la dicción literal de esta disposición es suficientemente clara por sí misma, para facilitar su aplicación…» considera que la disposición tiene aplicación general, haya o no operación previa de saneamiento o/y reestructuración de entidad financiera.

La aplicación de los principios de jerarquía normativa y de la disposición derogatoria única del Real Decreto-ley 18/2012, conducen también e inexorablemente a la aplicación de la norma en cuestión, por tratarse de una norma superior en rango normativo al Real decreto que regula los vigentes aranceles registrales y por su eficacia de la normativa anterior de igual o inferior rango que se le oponga.

En conclusión y por los motivos indicados, el Registrador informante estima improcedente la reclamación y alegación efectuada, así como la rectificación pretendida.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de marzo de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 10 de marzo de 2014, que tuvo entrada en Correos el 11 de marzo de 2014, como acredita el correspondiente sello, y en el Colegio de Registradores el 13 de marzo de 2014, la parte recurrente reitera su consideración de que al presente supuesto de cancelación de hipoteca le es de aplicación el número 2.2.*g)* del anexo I –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado

en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%» y no la regla especial prevista en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.

La aplicación por parte del Registrador de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 en base al criterio adoptado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Circular de 31/05/2012 infringe, a juicio de la parte recurrente, el principio de jerarquía normativa, dado que las Instrucciones y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma y sin más valor que ese. Dichos criterios no pueden derogar la normativa vigente.

No existe norma jurídica alguna que haya derogado el número 2.1.*g)* del anexo I del Arancel, por lo que sigue plenamente vigente y es de aplicación.

Por tanto, en la medida en que la cancelación hipotecaria que ha sido objeto de inscripción no está inmersa dentro de un procedimiento de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicárseles la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

IV

Por Resolución de 1 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Manuel Uña Llorens, Registrador de la Propiedad de Llíria, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de mayo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de mayo de 2014, el Registrador reitera los mismos argumentos del informe que en su día presentó ante el recurso que se interpuso en el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2013, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013, 13 de junio de 2013, 15 de julio de 2013, 18 de julio 2013 y 19 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación parcial y modificación de determinadas condiciones de un préstamo garantizado con hipoteca. En concreto se discute la normativa aplicable a los conceptos de cancelación y novación de hipoteca.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas

las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel, sobre los que aplica a su vez la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

El criterio en materia de novación de hipoteca es el mismo, teniendo en cuenta que la base será el 60% del capital pendiente que resulte de la propia inscripción de la novación.

Por ello, procede desestimar el recurso y confirmar la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de enero de 2014, presentado en el Registro de la Propiedad el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», impugna la factura número 16 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 1, por importe de 12.028,33 €.

En su escrito el recurrente manifiesta que los actos objeto de inscripción registral que se contienen en la escritura consisten en la modificación de determinadas condiciones (plazo y tipo de interés) de un préstamo garantizado con hipoteca sobre una finca titularidad de la entidad representada.

La minuta que se impugna ha sido calculada, según consta en ella, conforme al número 2.2 N (sic) del Arancel, resultando unos honorarios de 15.225,73 euros. La parte recurrente entiende que el arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Considera que al presente supuesto de «novación modificativa de hipoteca» le es de aplicación el número 2.1.*g)* del anexo 1 –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escritura de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en ese apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%». Aplicando esta norma, el importe de honorarios devengado por las inscripciones practicadas de novación modificativa de hipoteca ascendería a 7.748,39 €.

Sin embargo, de acuerdo a una Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, el Registro ha tomado como base para el cálculo de la minuta el 60% del principal, y sobre ese principal, ha aplicado el arancel previsto en el número 2.2 (75% del número 2.1) aplicando así las previsiones de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Entiende la parte recurrente que, aunque así pueda indicarlo la referida Instrucción –cuya redacción no es en absoluto clara, porque no deja claro si se refiere a «todas» las operaciones de novación, etc., o a todas las operaciones de novación, etc. «consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración»- las modificaciones operadas por el Real Decreto-ley 18/2012 sobre el arancel notarial, lo son exclusivamente sobre el ámbito regulado; esto es, operaciones de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Esta interpretación queda reforzada, en primer lugar, por el propio título de la norma, que detalla expresamente la materia que pasa a regular: «Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero», por lo que no cabe extrapolar sus previsiones a otras materias, a no ser que así esté expresamente previsto por la norma, lo que no sucede en este supuesto.

En segundo lugar, por la propia Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 18/2012 que indica expresamente que «se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». Esta redacción es clara y no deja lugar a dudas y debemos resaltar que la exposición de motivos tiene, y así lo ha entendido la Jurisprudencia, un esencial valor hermenéutico para la interpretación de la propia normativa.

Y en tercer lugar, porque sigue plenamente vigente la redacción dada al número 2.1.*g)* del Arancel, sin que el referido Real Decreto-ley haya derogado dicho apartado.

No hay que olvidar que en el Ordenamiento Jurídico español rige el principio de jerarquía normativa y que las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el Ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma, sin más valor que ese.

Por tanto, en la medida en que las cancelaciones y la modificación hipotecaria que han sido objeto de inscripción no están inmersas dentro de un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicarse la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

II

Doña Eva Palancas Fernández, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 1, emite el correspondiente informe de 10 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de febrero de 2014.

En su informe, la Registradora manifiesta que los actos de inscripción registral que contiene la escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario presentada, otorgada por el Notario de Valencia don Alejandro Cervera Taulet (protocolo 8324/2013), consisten en la modificación de determinadas condiciones (plazo y tipo de interés) de un préstamo garantizado con hipoteca sobre las distintas fincas que conforman la propiedad horizontal (189 fincas), entre las que se encuentra distribuida la hipoteca titularidad de la entidad representada. Tomado como base el 60% del principal, y sobre esa base se ha aplicado el arancel previsto en el número 2.2 (75% del número 2.1, más la reducción del 5%, en total una reducción del 70%), y junto con el resto de conceptos minutados, la factura asciende a 15.225,73 euros.

La única alegación del recurrente consiste en que al Arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Para ello considera aplicable el número 2.1.*g)* del anexo I –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989, según la redacción dada por el real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, según la cual «….debe tomarse como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%....».

Y, en cambio, alega que este Registro ha aplicado el Real Decreto 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero según la interpretación dada por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012. Añade el recurrente que las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado «… no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el Ordenamiento, sino que son de mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma, y sin más valor que ese…»

La Registradora no ha aplicado la norma que señala el recurrente porque no está vigente a la fecha de la escritura. La normativa aplicable al caso es la disposición adicional segunda del Real Decreto 18/2012, de 11 de mayo convertido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que señalan el arancel en los términos minutados. Con esta Ley ha quedado superada la anterior discusión que defiende el recurrente acerca de la interpretación de las normas al Arancel aplicable a los supuestos de subrogación, novación y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios,

según la operación estuviera inmersa o no dentro de un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

La disposición adicional segunda del Real Decreto 18/2012 de 11 de mayo convertido en la Ley 8/2012 de 30 de octubre sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, dice: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro. En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Según los dos últimos párrafos del punto 1, número 2, anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros. En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

La Registradora, a mayor abundamiento cita, entre otras, la Resolución sobre honorarios del Colegio de Registradores de 4 de abril de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de febrero de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de marzo de 2014, que tuvo entrada en Correos el 5 de marzo de 2014, como acredita el correspondiente sello, y en el Colegio de Registradores el 6 de marzo de 2014, la parte recurrente reitera su consideración de que al presente supuesto de cancelación de hipoteca le es de aplicación el número 2.2.*g)* del anexo I –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%» y no la regla especial prevista en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.

La aplicación por parte de la Registradora de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 en base al criterio adoptado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Circular de 31/05/2012 infringe, a juicio de la parte recurrente, el principio de jerarquía normativa, dado que las Instrucciones y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se inser-

tan en el ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma y sin más valor que ese. Dichos criterios no pueden derogar la normativa vigente.

No existe norma jurídica alguna que haya derogado el número 2.1.*g)* del anexo I del Arancel, por lo que sigue plenamente vigente y es de aplicación.

Por tanto, en la medida en que la cancelación hipotecaria que ha sido objeto de inscripción no está inmersa dentro de un procedimiento de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicárseles la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

IV

Por Resolución de 25 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Eva Palancas Fernández, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 8 de mayo de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2013, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013, 13 de junio de 2013, 15 de julio de 2013, 18 de julio 2013 y 19 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de modificación de determinadas condiciones de un préstamo garantizado con hipoteca. En concreto se discute la normativa aplicable a la minutación del concepto «modificación hipoteca».

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley".

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el "Boletín Oficial del Estado" de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido tras-

paso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital pendiente que resulta de la propia inscripción de la novación sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel, sobre los que aplica a su vez la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca.

Por ello, procede desestimar el recurso y confirmar la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de enero de 2014, presentado en el Registro de la Propiedad el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de febrero de 2014, don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», impugna la factura número 15 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 1, por importe de 1.600,95 €.

En su escrito el recurrente manifiesta que los actos objeto de inscripción registral que se contienen en la escritura consisten en la modificación de determinadas condiciones (plazo y tipo de interés) de un préstamo garantizado con hipoteca sobre una finca titularidad de la entidad representada.

La minuta que se impugna ha sido calculada, según consta en ella, conforme al número 2.2 N (sic) del Arancel, resultando unos honorarios de 2.026,52 euros. La parte recurrente entiende que el arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Considera que al presente supuesto de «novación modificativa de hipoteca» le es de aplicación el número 2.1.*g)* del anexo 1 –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escritura de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en ese apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%». Aplicando esta norma, el importe de honorarios devengado por las inscripciones practicadas de novación modificativa de hipoteca ascendería a 297,50 €.

Sin embargo, de acuerdo a una Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, el Registro ha tomado como base para el cálculo de la minuta el 60% del principal, y sobre ese principal, ha aplicado el arancel previsto en el número 2.2 (75% del número 2.1) aplicando así las previsiones de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Entiende la parte recurrente que, aunque así pueda indicarlo la referida Instrucción –cuya redacción no es en absoluto clara, porque no deja claro si se refiere a «todas» las operaciones de novación, etc., o a todas las operaciones de novación, etc. «consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración»- las modificaciones operadas por el Real Decreto-ley 18/2012 sobre el arancel notarial, lo son exclusivamente sobre el ámbito regulado; esto es, operaciones de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Esta interpretación queda reforzada, en primer lugar, por el propio título de la norma, que detalla expresamente la materia que pasa a regular: «Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero», por lo que no cabe extrapolar sus previsiones a otras materias, a no ser que así esté expresamente previsto por la norma, lo que no sucede en este supuesto.

En segundo lugar, por la propia Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 18/2012 que indica expresamente que «se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». Esta redacción es clara y no deja lugar a dudas y debemos resaltar que la exposición de motivos tiene, y así lo ha entendido la Jurisprudencia, un esencial valor hermenéutico para la interpretación de la propia normativa.

Y en tercer lugar, porque sigue plenamente vigente la redacción dada al número 2.1.*g)* del Arancel, sin que el referido Real Decreto-ley haya derogado dicho apartado.

No hay que olvidar que en el Ordenamiento Jurídico español rige el principio de jerarquía normativa y que las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el Ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma, sin más valor que ese.

Por tanto, en la medida en que las cancelaciones y la modificación hipotecaria que han sido objeto de inscripción no están inmersas dentro de un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicarse la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el

supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

II

Doña Eva Palancas Fernández, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 1, emite el correspondiente informe de 10 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de febrero de 2014.

En su informe, la Registradora manifiesta que los actos de inscripción registral que contiene la escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario presentada, otorgada por el Notario de Valencia don Alejandro Cervera Taulet (protocolo 8326/2013), consisten en la modificación de determinadas condiciones (plazo y tipo de interés) de un préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca registral 68.912 titularidad de la entidad representada. Tomado como base el 60% del principal, y sobre esa base se ha aplicado el arancel previsto en el número 2.2 (75% del número 2.1, más la reducción del 5%, en total una reducción del 70%), y junto con el resto de conceptos minutados, la factura asciende a 2.026,52 euros.

La única alegación del recurrente consiste en que al Arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Para ello considera aplicable el número 2.1.*g)* del anexo I –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989, según la redacción dada por el real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, según la cual «…. debe tomarse como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%....».

Y, en cambio, alega que este Registro ha aplicado el Real Decreto 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero según la interpretación dada por la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012. Añade el recurrente que las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado «… no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el Ordenamiento, sino que son de mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma, y sin más valor que ese…»

La Registradora no ha aplicado la norma que señala el recurrente porque no está vigente a la fecha de la escritura. La normativa aplicable al caso es la disposición adicional segunda del Real Decreto 18/2012, de 11 de mayo convertido en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que señalan el arancel en los términos minutados. Con esta Ley ha quedado superada la anterior discusión que defiende el recurrente acerca de la interpretación de las normas al Arancel aplicable a los supuestos de subrogación, novación y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, según la operación estuviera inmersa o no dentro de un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

La disposición adicional segunda del Real Decreto 18/2012 de 11 de mayo convertido en la Ley 8/2012 de 30 de octubre sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, dice: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro. En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y

reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

Según los dos últimos párrafos del punto 1. núm. 2, anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros. En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5% del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número».

La Registradora, a mayor abundamiento cita, entre otras, la Resolución sobre honorarios del Colegio de Registradores de 4 de abril de 2013.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de febrero de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de marzo de 2014, que tuvo entrada en Correos el 5 de marzo de 2014, como acredita el correspondiente sello, y en el Colegio de Registradores el 7 de marzo de 2014, la parte recurrente reitera su consideración de que al presente supuesto de cancelación de hipoteca le es de aplicación el número 2.2.*g)* del anexo I –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%» y no la regla especial prevista en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.

La aplicación por parte de la Registradora de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 en base al criterio adoptado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Circular de 31/05/2012 infringe, a juicio de la parte recurrente, el principio de jerarquía normativa, dado que las Instrucciones y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma y sin más valor que ese. Dichos criterios no pueden derogar la normativa vigente.

No existe norma jurídica alguna que haya derogado el número 2.1.*g)* del anexo I del Arancel, por lo que sigue plenamente vigente y es de aplicación.

Por tanto, en la medida en que la cancelación hipotecaria que ha sido objeto de inscripción no está inmersa dentro de un procedimiento de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicárseles la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

IV

Por Resolución de 25 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de abril de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Eva Palancas Fernández, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 8 de mayo de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 14 de mayo

de 2013, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013, 13 de junio de 2013, 15 de julio de 2013, 18 de julio 2013 y 19 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de modificación de determinadas condiciones de un préstamo garantizado con hipoteca. En concreto se discute la normativa aplicable a la minutación del concepto «modificación hipoteca».

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley".

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador toma como base el 60% del capital pendiente que resulta de la propia inscripción de la novación sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel, sobre los que aplica a su vez la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y estas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca.

Por ello, procede desestimar el recurso y confirmar la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Calle Fuencarral núm. 9, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de marzo de 2014, doña..... impugna factura número 332, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27, por importe de 1.538,58 €.

La recurrente manifiesta lo siguiente:

1. Se presenta a inscripción en el Registro una escritura de modificación de los estatutos por los que se rige la comunidad de propietarios, sin que en dicho documento conste ningún valor. La Registradora establece una base de 6.629.869,16, desconociendo de donde ha obtenido la mencionada cuantía.

2. En la factura recurrida se aplica el número 2.1R10 del Arancel dando lugar a la cantidad de 1.436,67 euros. La recurrente señala que no procede la aplicación del número 2.1 del arancel previsto para las inscripciones y cancelaciones, ya que en el presente supuesto sólo se insta la modificación de estatutos señalando que la base tomada por la Registradora, que se corresponde al valor de la totalidad del inmueble, es absolutamente desproporcionada y no ajustada a derecho.

Considera igualmente que en el presente caso sería de aplicación el número 2.7 del Arancel al tratarse de una inscripción relativa a la propiedad horizontal realizada con posterioridad a la inscripción del título constitutivo, aplicando la reducción del 70% prevista en dicho número y dando lugar, aún tomando la citada base, a una cuantía de 431,00 euros y no a los 1.436,67 que figuran en la minuta.

3. Por último, señala que la Registradora ha procedido a la cancelación de 31 afecciones fiscales correspondientes a cada uno de los inmuebles individuales, que deberían ser abonadas por los titulares de dichos inmuebles y no por la Comunidad de Propietarios, solicitando la eliminación de dichos conceptos de la minuta.

II

Doña M.ª del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, emite el correspondiente informe de 20 de marzo de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de marzo de 2014.

En dicho informe manifiesta, que dado que en la escritura presentada no se señalaba valor al inmueble, se tomó como base los valores comprobados en el Registro sobre fincas pertenecientes a dicho inmueble tomándolas de inscripciones realizadas en los años 2001, 2010 y 2013.

Señala igualmente que no se ha aplicado el número 2.2 del arancel previsto para la rectificación de títulos ya inscritos siempre que se solicite en los tres meses siguiente a la fecha del asiento rectificado, ni tampoco el 2.7 ya que no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en dicho número pues se modifican los estatutos ya establecidos.

Se ha procedido a cancelar 31 afecciones fiscales al practicarse nota de referencia de la modificación en cada uno de las fincas que componen la propiedad horizontal según lo dispuesto en el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de marzo de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 1 de abril de 2014 el recurrente reitera los argumentos en cuanto a la base tomada por la Registradora cuando el documento no señala base alguna.

Considera que los valores tomados por la Registradora son aleatorios y subjetivos pues pueden existir otros pisos con mayor o menor valor.

Señala igualmente que la modificación de un apartado de los estatutos no puede considerarse como una modificación total del régimen de propiedad horizontal y por ello facturar sobre la totalidad del inmueble.

Reitera lo expuesto en su escrito inicial en cuanto a la aplicación del número 2.7 del arancel al tratarse de una inscripción relativa a la propiedad horizontal y lo relativo a las cancelaciones de las afecciones fiscales debiendo repercutirse a cada uno de los propietarios.

IV

Por Resolución de 22 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Calle Fuencarral núm. 9, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de mayo de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña M.ª del Carmen Iglesias Mayoralgo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 27, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de mayo de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; los artículos 5, 9 y 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; el artículo 8.4.2.º de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 23 de julio de 2003, 11 de enero de 2011, 22 de abril de 2012, 4 de junio de 2013 y 29 de noviembre de 2103 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

Las cuestiones de fondo planteadas en el presente recurso consisten en determinar la base aplicable para el cálculo de los honorarios devengados por la constancia registral de una modificación de estatutos de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el número de arancel aplicable y la cancelación de afecciones fiscales.

La modificación de estatutos de propiedad horizontal consiste en la introducción de una nueva regla particular, regla letra *f).*

El contenido de dicha modificación es como sigue *«f)* En los pisos se podrá, aparte del uso como tal vivienda, destinarlos a cualquier fin comercial o industrial que esté permitido en las ordenanzas, salvo al relativo a pensiones, hoteles, hostales, academias, etc. Y cualquier otra actividad que pueda ser nociva, molesta, insalubre, peligrosa e incómoda para el resto de los vecinos».

Respecto a la cuestión planteada, conviene recordar el artículo 589 del Reglamento Hipotecario que dispone «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel» añadiendo el artículo 591 del mismo texto legal que «cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por disposición legal se ordenare expresamente».

Segundo. Determinación de la base aplicable.

La regulación normativa para la determinación de la base aplicable, viene recogida en la norma primera del anexo II del Arancel al señalar:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011 que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En el presente caso, a falta de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado en el título presentado, el Registrador recurre al valor de algunas de las fincas integrantes del régimen de propiedad horizontal para calcular el total valor del inmueble. Dicha actuación ha de entenderse correcta, al acudir a un dato objetivo que consta documentado conforme ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de

noviembre de 2012 y 26 de noviembre de 2012. Este valor es, además, el más actualizado.

Por lo tanto ha sido correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Tercero. Forma de minutación.

La forma correcta de minutación derivada de la inscripción de una modificación de estatutos de un edificio en régimen de propiedad ha sido resuelta reiteradamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras en Resoluciones de 18 de septiembre de 2009 o 23 de julio de 2003. En este sentido manifiesta la Dirección General de los Registros y del Notariado expresamente, que el acuerdo de modificación de una cláusula de los estatutos sociales de una propiedad horizontal «no hay duda de que tal acuerdo supone una modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal». Continúa afirmando la Dirección General de los Registros y del Notariado que «esta modificación se refleja en el folio de la finca matriz y se minuta conforme al número 2.1 del Arancel sobre la base del valor declarado de la propiedad horizontal, según tiene declarado esta Dirección General en Resolución de 23 de julio de 2003», por lo que es correcta la actuación del Registrador.

«No es aplicable el número 2.7 del Arancel por referirse a otro supuesto distinto, el establecimiento de estatutos o reglas de comunidad con posterioridad a la inscripción del título constitutivo del régimen. El número 2.7 del Arancel exceptúa de su cobro los estatutos cuando su inscripción es simultánea a la del régimen de propiedad horizontal, porque están configurando dicho régimen especial que se inscribe, y se considera que es una consecuencia lógica, aunque no necesaria, de dicho régimen. Partiendo de esta premisa conviene equiparar al supuesto de constitución de una propiedad horizontal todos aquéllos en que se hace una modificación del título constitutivo, de manera que afecte a la totalidad del mismo, como ocurre en el caso objeto del presente recurso».

Solo hay una excepción a la regla general anterior en la modificación del título constitutivo y es cuando no se configuran ni establecen los estatutos inicialmente en el título constitutivo, y se redactan y establecen de manera íntegra y total con posterioridad en cuyo caso sí procederá la aplicación excepcional del número 2.7 del Arancel, de conformidad con las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de septiembre de 2009, 23 de julio de 2003, o 22 de agosto de 2012 cuestión que no se da en el presente caso, donde sólo hay modificación del título constitutivo (estatutos) ya inscrito y no una nueva regulación de los mismos.

Es criterio reiterado de este Centro Directivo como resulta de las Resoluciones de 23 de julio de 2003, 18 de septiembre de 2009 y 22 de agosto de 2012 que la modificación de estatutos operada con posterioridad supone una modificación del título constitutivo por lo que nos encontramos ante un

supuesto distinto del contemplado en el número 2.7 del Arancel, siendo de aplicación el número 2.1

No procede la aplicación del número 2.2.*e)* del arancel ya que han pasado más de tres meses desde la fecha de inscripción del título de constitución de la división horizontal y la fecha de modificación de los estatutos.

Cuarto. Cancelación de afecciones fiscales.

Una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro.

Como señalaba la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento Jurídico Cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios.

En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del Arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.»

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones.

La única particularidad que presenta el presente recurso es la redacción, ciertamente peculiar, del Exponen G.2.º de la Escritura inscrita. Tal Expositivo debe dividirse en dos partes:

La primera: «Que previa o simultáneamente a la inscripción de los actos contenidos en esta escritura, se rectifiquen sin coste los –sic– notas registrales de afección fiscal indebidamente practicadas (y que son todas las que figuran en la información incorporada)». Frente a tal pretensión, debe aclararse que sí lo que se quiere es dejar sin efecto alguno de los asientos practicados en los Libros del Registro, como es lo que parece, el artículo 1 en su párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria establece: «Los asientos del Registro... en cuanto se refieran a derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». En definitiva, no es el camino adecuado para dilucidar tal cuestión un recurso de honorarios, sino los determinados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y en su caso, la interposición del procedimiento declarativo correspondiente. Sin embargo, es patente que la circunstancia de que el Notario en su redacción, o las partes en su manifestación, consideren que algún asiento ha sido «indebidamente practicado» ni define un hecho –sino una opinión–, ni vincula al Registrador.

La segunda: «Caso de que el señor Registrador entienda que no procede tal rectificación sin coste, ello no impedirá la inscripción de los actos contenidos en esta escritura, solicitándose expresamente tal inscripción parcial y sin perjuicio del correspondiente recurso, pues en ningún caso podrán cancelarse por caducidad, salvo que por mayor claridad de los asientos así lo considere el señor Registrador, sin coste en tal caso». No se considera necesaria la exégesis de tan abstrusos planteamientos de carácter conjetural. Si el Registrador ha considerado que en aplicación del artículo 353.3 debe cancelar las notas marginales de afección caducadas, y de hecho las ha cancelado, procede su minutación. Tal procedencia es materia de calificación registral, dentro de los términos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria; y no revisable en vía de recurso de honorarios.

Cabe reproducir los argumentos ya utilizados por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose a la expedición de una certificación, que con mayor razón es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse.

a) Certificación registral: discordancia entre la solicitada y la expedida. Alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, señala el citado artículo cómo las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y, a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el sólo hecho de pedirse la certificación, practicándose aquella mediante la extensión de la correspondiente nota marginal antes de expedirse ésta.

Este artículo tiene su fundamento en la necesidad de que la certificación solicitada y expedida se refiera a la situación real de la finca, sin incluir asientos caducados o que carezcan de trascendencia real, ya que es de orden público el modo de llevar los libros del Registro y se entiende superior el interés de claridad registral, sin que se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador.

Es por ello que resulta indiferente a efectos cancelatorios la posible discordancia alegada por el recurrente entre la certificación solicitada y la expedida; dado que la ley no distingue, incluyendo las certificaciones referidas a fecha determinada. Se trata de una certificación de cargas primando el interés superior de claridad en la llevando de los libros registrales.

Si bien la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal (a estos efectos cuatro años según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria), el principio de rogación que informa el sistema registral precisa que el Registrados sólo cancele los asientos caducados al practicar otro asiento en el folio registral o expedir certificación en relación al mismo.

b) Devengo de honorarios.

Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

c) Persona obligada al pago.

Se plantea en el recurso quién es el obligado al pago de los honorarios, siendo preciso acudir a la regla octava del Anexo II del Arancel. Conforme a la misma, los derechos del Registrador son exigibles también a la persona que haya presentado el documento, según resulta del artículo 6.*d)* de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 39 de su Reglamento.»

Siendo por lo tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la Calle Fuencarral núm. 9, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (7.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Zeg Inspectores y Auditores de Seguridad, S.L.», contra una minuta del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 4 de junio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 23 de mayo de 2014 por el encargado del Registro Mercantil de Madrid, formado por el recurso presentado el 30 de abril de 2013 por vía administrativa, con entrada en dicho Registro Mercantil el 8 de mayo de 2013, interpuesto por don....., en nombre y representación de «Zeg Inspectores y Auditores de Seguridad, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid bajo número D/2013/41.675, por la extensión en una segunda copia de una escritura de la nota acreditativa de la inscripción de los actos en ella contenidos en virtud de otra copia de la misma escritura.

Constan unidos al expediente sendos informes de la Registradora Mercantil VIII de Madrid de fecha 10 de mayo de 2013 y del Colegio de Registradores de fecha 23 de septiembre de 2013.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

La minuta impugnada por un importe de 17,58 euros comprende los conceptos siguientes: Asiento de presentación, número 1, 6,010121; Nota en otro documento, 2.3, 1,202024; Actos de cuantía indeterminada, 20.1, 3,005061; Notas especiales, número 21.*b)*, 1,803036; Notas marginales, número 21.*a)* (7), 1,0511771; Certificación de un asiento, número 23.1, 1, 1,502530; Certificación negativa, 24.1 (4), 2,404048; Búsqueda de datos, 24.2 (1), 0,601012.

El recurrente, en su escrito de fecha 25 de abril de 2013, impugna la minuta de honorarios respecto a diversos números del Arancel aplicados [20.1, 21.*a)*, 21.*b)*, 23.1 y 24.1, y 24.2].

La Registradora reconoce en su informe la existencia de algún error, como la aplicación del número 21.*b),* que considera improcedente, y la aplicación incorrecta del número 24.2, sin que quepa ahora rectificar este extremo, justificando la correcta aplicación del Arancel a la operación registral realizada en cuanto al resto de los números impugnados, esto es, 20.1, 21.*a),* 23.1 y 24.1.

El informe del Colegio de Registradores entiende improcedente la aplicación en este caso de los números 20.1, 21.*b),* y 24.1, y correcta la aplicación del número 21.*a)*, si bien reducido a tres y no siete, el 23.1 y el 24.2.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio («BOE» de 31 de julio); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 26 de mayo de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de 16 de marzo de 2010; 26 y 27 de marzo de 2012; 20 de marzo y 31 de mayo de 2013; 4 y 15 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la extensión de una nota acreditativa de la inscripción practicada en virtud de otra copia de la misma escritura.

De acuerdo con el vigente Arancel de los Registradores Mercantiles, la citada operación registral devengará honorarios según el esquema siguiente:

Asiento de presentación, número 1.
Nota al pie de otro título, número 2.3.
Notas marginales, número 21 *a),* 3 veces.
Certificación de un asiento, número 24.1, 1 vez.
Búsqueda de datos, en su caso, número 24.2, una vez.

Tercero. Motivos de impugnación.

Con referencia a los diferentes conceptos y números del Arancel de los Registradores Mercantiles comprendidos en la minuta impugnada cabe señalar:

1.º Números 1 (asiento de presentación) y 2.3 (nota extendida al pie de un título acreditativa de la inscripción practicada en virtud de otra copia del mismo).

No son impugnados y son conformes con el Arancel.

2.º Número 20.1 (actos de cuantía indeterminada).

Debe estimarse el recurso en este extremo, ya que en este caso no se inscribe acto alguno en los libros del Registro, por lo que debe suprimirse este concepto de la minuta.

3.º Número 21, *a),* notas marginales.

En este caso, frente a las 7 que se incluyen en la factura, cabe minutar tres notas: la puesta en el documento relativa a su presentación y las puestas al margen del asiento de presentación acreditativas del despacho y la retirada del documento. La nota de despacho en el documento es sustituida por la contemplada en el número 2.3 del Arancel. Debe rectificarse la minuta en este extremo.

4.º Número 21, *b),* notas especiales.

Como reconoce la propia Registradora, es improcedente su aplicación, siendo estimado el recurso en este extremo.

5.º Número 23.1, certificación de un asiento.

Es correcta su aplicación ya que la expresión del asiento motivado por la otra copia del mismo título es objeto de una certificación de la nota de despacho extendida al margen del asiento de presentación.

6.º Número 24.1, certificación negativa.

No procede su aplicación, contra lo que entiende la Registradora, ya que en este caso la operación registral consiste, estrictamente, en consignar el asiento practicado en virtud de otra copia, sin hacer manifestación alguna sobre circunstancias de la sociedad de que se trate.

7.º Número 24.2, búsqueda de datos.

Es correcta su aplicación en la medida en que es necesaria para comprobar la previa inscripción en la hoja de la sociedad de otra copia del mismo título presentado.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Zeg Inspectores y Auditores de Seguridad, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, considerando que debe ser rectificada en los términos que resultan de los apartados anteriores: supresión de los números 20.1, 21.*b)* y 24.1, y reducidas a 3 las 7 veces que se aplica el número 21.*a)*.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (8.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Zeg Servicios Auxiliares, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 4 de junio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el 23 de mayo de 2014 por el encargado del Registro Mercantil de Madrid, formado por el recurso presentado el 23 de abril de 2013 en el citado Registro Mercantil, interpuesto por don....., en nombre y representación de «Zeg Servicios Auxiliares, S.L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid bajo número D/2013/40.002, de fecha 17 de abril de 2013, por la inscripción de la constitución de una sociedad por procedimiento ordinario.

Constan unidos al expediente sendos informes del Registrador Mercantil III de Madrid de fecha 25 de abril de 2013 y del Colegio de Registradores de fecha 23 de septiembre de 2013.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones tras habérsele dado traslado de dichos informes.

II

El recurrente, en su escrito de fecha 18 de abril de 2013, impugna los diferentes conceptos aplicados en la minuta de honorarios salvo el asiento de presentación (número 1 de Arancel), calificación (número 2.1) y cargos y facultades [número 13.*a)*].

El Registrador considera correcta la minuta en todos sus extremos.

El informe del Colegio de Registradores entiende incorrecta la aplicación que se ha hecho de algunos conceptos y números del Arancel, como son el número 20.1 (actos de cuantía indeterminada, aplicado 7 veces debiendo reducirse a 2), número 21.*a)* (notas marginales, aplicado 8 veces debiendo reducirse a 6), número 21.*b)* (resulta improcedente), número 23.1 (certificación, aplicado 3 veces debe reducirse a 2), número 24.2 (búsqueda de datos, aplicado dos veces debiendo reducirse a una), número 26 (ratificación, que no es procedente).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998; Resoluciones de 30 de septiembre de 1998, 23 de abril de 1999, 2 de junio y 18 de julio de 2003, 30 y 31 de julio de 2007, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 17 de mayo de 2012, 12 de junio de 2012, 18 y 19 de diciembre de 2012, 31 de mayo de 2013, 26 de junio de 2013, 11 de septiembre de 2013, 15 de noviembre de 2013, 13 de junio de 2014 y 31 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por el procedimiento ordinario.

Tercero. Motivos de la reclamación.

El recurrente impugna como improcedentes los conceptos y números del Arancel reseñados en los Hechos. Se examinan separadamente a continuación.

1.º Número 5 del Arancel.

Tanto el Registrador en su informe como el Colegio de Registradores en el suyo sostienen que la minuta es correcta, teniendo en cuenta que en la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada debe aplicarse el número 5 del Arancel dos veces, una por la constitución misma y otra por la emisión y suscripción de las participaciones sociales, y teniendo en cuenta que la escala se aplica por tramos y con las reducciones arancelarias establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999, 6/2000, 8/2010 y Real Decreto 1612/2011.

No tiene razón el recurrente. Debe tenerse en cuenta que por la inscripción de la constitución de sociedades se aplica el número 5 del Arancel dos veces, una, por la inscripción de la constitución en sí misma, y otra, por la emisión, suscripción y desembolso de las acciones o participaciones en que se divide el capital social, por las mismas razones por las que se hace igual aplicación doble del número 5 del Arancel en la inscripción de los aumentos de capital (Resolución de 19 de diciembre de 2012 que recoge la doctrina sentada por las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009). En el número 5 del Arancel se distingue la constitución de la sociedad y la emisión y suscripción de títulos, y en el mismo se prevé una bonificación del cincuenta por ciento respecto de los derechos correspondientes al Estado y al antiguo Instituto Nacional de Industria que sólo puede hacerse efectiva si el número 5 se aplica una vez, globalmente, a la constitución de la sociedad por el importe del capital, y otra, por la suscripción de los títulos, teniendo en cuenta en este caso la condición del suscriptor.

Así se desprende también del desarrollo técnico del procedimiento de constitución telemática de la Sociedad Nueva Empresa, establecido por el Ministerio de Industria conforme a lo dispuesto en el artículo 134 y disposición adicional octava de la Ley 2/1995, modificada por Ley 7/2003, en el que, a efectos de determinar los honorarios a percibir por la inscripción de la sociedad, se hace doble aplicación del número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles.

Es correcta la minuta en este punto. La aplicación del número 5 del Arancel al capital de 3.000 euros daría la cifra de 6,010121 dos veces, esto es, 12,020242, que con las reducciones legales queda reducida a la de 8,136502 consignada en la minuta.

2.º Número 13, b.1. Facultación.

Corresponde a la inscripción de la facultad otorgada al administrador de actuar en nombre de la sociedad incluso antes de la inscripción de la constitu-

ción, asumiendo la sociedad tales actos como propios (Resolución de 12 de junio de 2012). La minuta es correcta en este extremo.

3.º Número 20.1. Actos de cuantía indeterminada.

Debe ser aplicada, según doctrina constante de este Centro Directivo, a la constancia en la inscripción de circunstancias o manifestaciones obligatorias no contempladas expresamente en otras normas arancelarias. En concreto, en relación con la inscripción de nombramiento de cada administrador, debe aplicarse por la constancia de la declaración de no estar incurso en incompatibilidad y la del resultado de la consulta del Registro Público Concursal (Resolución de 26 de marzo de 2012 en relación con el nombramiento de liquidador, aplicable al caso del administrador).

En la minuta impugnada se ha aplicado este número 20.1 siete veces, sin que el Registrador ofrezca justificación alguna. Debe, por tanto, rectificarse la minuta, reduciendo a dos el número de veces que se aplique el número 20.1.

4.º Número 21, *a).* Notas marginales.

En la inscripción de la constitución de una sociedad, como tiene declarado este Centro Directivo, es procedente la aplicación de este número 21 a) seis veces: 2, por notas al margen del asiento de presentación (inscripción y retirada del título), 2, por notas al margen de la inscripción (remisión de datos y publicación en el «BORME») y 2, por notas al pie del documento (presentación y despacho) (Resolución de 15 de noviembre de 2013).

En este caso, deben reducirse a 6 las 8 aplicadas.

5.º Número 21, *b).* Notas especiales.

El Registrador la refiere a la nota relativa a la publicación de datos en el «BORME». Sin embargo, dicha constancia se realiza por una nota ordinaria, sujeta al número 21 *a)* del Arancel como queda dicho (Resolución de 15 de noviembre de 2013).

Debe suprimirse, por tanto, la aplicación del número 21 *b).*

6.º Número 23.1 (certificación) y 24.1 (certificación negativa).

Procede la aplicación del número 23.1 dos veces por sendas certificaciones expedidas por el Registrador en relación con los datos publicados en el «BORME», una se remite al Registro Mercantil Central y otra se entrega al interesado (Resolución de 26 de marzo de 2012).

No queda justificada la aplicación de una tercera vez con la explicación dada por el Registrador, pues no queda claro qué documento original queda archivado en el legajo y del cual se entrega copia certificada al interesado. Debe suprimirse esta aplicación.

En cuanto al número 24.1 del Arancel, corresponde a la constancia en la nota de despacho de la no inclusión de la persona nombrada como administra-

dor en el Registro Público Concursal (Resolución de 26 de marzo de 2012). Es correcta la minuta en este punto.

7.º Número 24.2. Búsqueda de datos.

Al inscribir una constitución, sólo procede el devengo del número 24.2 por búsqueda de datos, por razón de la realizada en el Registro Público Concursal, pero no por la realizada en el Índice de Sociedades (Resolución de 26 de marzo de 2012).

Debe reducirse a una las dos veces que se ha aplicado este número.

8.º Número 25, *c).* Depósito de documentos.

Puede aplicarse por el traslado de la inscripción a soporte digital, como explica el Registrador, y por el archivo de la carta de pago del impuesto (Resolución de 31 de julio de 2014). No procede en este caso elevar a dos la aplicación de este número, pues se trataría de una *reformatio in peius* no admitida en nuestro ordenamiento.

9.º Número 26. Diligencia de ratificación.

Dado que reglamentariamente sólo está previsto el depósito del original de la carta de pago, no resulta justificado el devengo del número 26 por el cotejo de una copia obtenida de dicho original (Resolución de 16 de marzo de 2010).

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Zeg Servicios Auxiliares, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, considerando que debe ser rectificada en el sentido expresado en los apartados anteriores: supresión de la aplicación del número 21 *b)* –notas especiales–, y número 26 –diligencia de ratificación–, y reducción a 2 las 7 veces en que se ha aplicado el número 20.1 –actos de cuantía de indeterminada–; a 6 las 8 veces en que se ha aplicado el número 21 *a)* –notas marginales–; a dos la aplicación tres veces del número 23.1 –certificación–; y a una las dos veces en que se ha aplicado el número 24.2 –búsqueda de datos–.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Terrassa núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 999 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Terrassa núm. 2, por importe de 296,78 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Virtudes Azpitarte García, Registradora de la Propiedad de Terrassa núm. 2, remitió el preceptivo informe de 24 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es

de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 20 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Virtudes Azpitarte García, Registradora de la Propiedad de Terrassa núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de abril de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caixabank, S.A.», por adjudicación.

Se practica en el Registro de la Propiedad una inscripción, en la que se contienen las siguientes operaciones:

Primera:

«Caixabank, S.A.» aporta la finca a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segunda:

Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la siguiente cuestión:

– Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmue-

bles por parte de «Caixabank, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Caixabank, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración

de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Caixabank, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Caixabank, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número 663 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por importe de 129,98 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Luisa Martín Moreno-Torres, Registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, remitió el preceptivo informe de 22 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de abril de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 20 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de junio de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad

Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

En todo caso, se practica una única inscripción en la finca.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a ésta y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme

al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo –aunque de las inscripciones 25.ª y 26.ª no resulta expresamente, pero es semejante a otros recursos resueltos) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Ges-

tora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marchena.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de marzo de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de mayo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2014/M 2601, girada por el Registro de la Propiedad de Marchena, por importe de 151,80 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestruc-

turación de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Marta Crespo Villegas, Registradora de la Propiedad de Marchena, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de mayo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no

una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de junio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Marta Crespo Villegas, Registradora de la Propiedad de Marchena, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de julio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2014, la Registradora manifiesta que ratifica en sus alegaciones presentadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Banca Cívica, S.A., por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 10 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 10 de marzo de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el

Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordina-

rias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de mayo de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de mayo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2014/AE 1036, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2, por importe de 306,56 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de mayo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa

inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada

escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de junio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de junio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de julio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de julio de 2014, la Registradora manifiesta que se reitera en el informe emitido como consecuencia del recurso de honorarios interpuesto ante el Colegio de Registradores y se adhiere íntegramente a la Resolución colegial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caixabank, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de abril de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

«Caixabank, S.A.», como operación previa a la absorción de «Banca Cívica, S. A.», aporta las tres fincas referidas a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 23 de abril de 2014.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Caixabank, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Caixabank, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de

octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de junio de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de mayo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura número de entrada 2014/1581, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16, por importe de 221,78 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de la Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 16, remitió el preceptivo informe de 19 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de mayo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de julio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María de la Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 16, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de julio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio finan-

ciero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S.A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Se practica una única inscripción.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S.A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Es a ésta y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos

de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo

segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo –aunque de las inscripciones 25.ª y 26.ª no resulta expresamente, pero es semejante a otros recursos resueltos) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en

parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudica-

dos o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimoprimero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012

de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de abril de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de abril de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2014/H 4902, girada por el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3, por importe de 141,32 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Jesús Martínez Rojo, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 8 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de mayo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 26 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de mayo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financie-

ras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de julio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jesús Martínez Rojo, Registrador de la Propiedad de Torrejón de Ardoz núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de julio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de julio de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caixabank, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 8 de abril de 2014. En ella:

«Caixabank, S.A.», como operación previa a la absorción de «Banca Cívica, S. A.», aporta la finca referida a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 10 de abril de 2014.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Caixabank, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relaciona-

dos con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Caixabank, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (15.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Umbrella Comunicaciones, S.L.», contra una minuta del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 18 de julio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado por el recurso interpuesto el 12 de marzo de 2014 por don....., en nombre y representación de «Umbrella Comunicaciones, S.L.» contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid número CIRCE/2013/1492, de fecha 15 de noviembre de 2013, con ocasión del despacho de una escritura de constitución telemática, a través del CIRCE, de una sociedad de responsabilidad limitada con Estatutos-tipo.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 19 de marzo de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 8 de julio de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente presenta nuevas alegaciones en escrito de fecha 4 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de agosto de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011 («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de

julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 12,13 y 19 de junio de 2012, 5 y 9 de julio de 2012, 25 de junio de 2013, 8 de abril de 2014 y 26 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada, constituida por vía telemática a través del CIRCE, utilizando los Estatutos-tipo aprobados por Orden JUS/3185/2010 y cumpliendo los demás requisitos exigidos por el artículo 5.2 Real Decreto-ley 13/2010.

La factura impugnada comprende tres conceptos: Asiento de presentación, número 1, 6,01 euros. Calificación, número 2.1, 4 euros. Constitución telemática, 40 euros (Total, 50,01 euros; más 10,50 euros de IVA, total: 60,51 euros).

Además, en la liquidación, se añade el concepto BORME por importe de 55,68 euros, concepto con el que el recurrente no está conforme, impugnando, por ello, la factura de dicho organismo que el Registrador expide por delegación.

Tercero. Motivos de impugnación.

La recurrente dice en su escrito que considera la cantidad devengada excesiva, dado que se trata de una sociedad constituida por medios telemáticos, acogida a los Estatutos-tipo, por lo que sólo cabe percibir la cantidad fija de 40 euros, estando exenta de las tasas del «BORME».

Entrando a analizar en primer término la factura de honorarios registrales, los honorarios a percibir en ese caso están determinados en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, que dispone: «Por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en Estatutos se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia» (número 5 del Arancel de los Registradores

Mercantiles, según la redacción dada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre).

Dicha norma es aplicable como desarrollo del artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, que, habiendo sido parcialmente derogado por Ley 14/2013, de 27 de septiembre, quedó vigente en cuanto a la determinación de los honorarios registrales en la cantidad fija de 40/100 euros, según el caso.

En la escritura que motiva este recurso, se constituye una sociedad de forma telemática, bajo unos estatutos que siguen el modelo aprobado como estatutos-tipo por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, concurriendo los demás requisitos expresados en el número 5 del Arancel para el devengo de la cantidad fija de 40 euros. Procede, por ello, el devengo de 40 euros como cantidad fija por la inscripción de la constitución de la sociedad.

Ahora bien, como ya ha señalado este Centro Directivo, la cantidad fija de 40 y 100 euros, hace referencia a la inscripción misma de la constitución de la sociedad, pero no excluye la aplicación del arancel correspondiente a otras operaciones registrales necesarias, como es la extensión del asiento de presentación, sujeta al número 1 del Arancel, por importe de 6,01 de euros, y, en su caso, la calificación desfavorable, sujeta al número 2 del Arancel. En este caso, en que hubo efectivamente una calificación desfavorable, es correcta la aplicación del número 2 del Arancel (10% de 40 euros), más el número 1 del Arancel (6,01 euros) por el asiento de presentación.

Finalmente, debe examinarse la cuestión planteada respecto de la factura acreditativa del pago de la tasa por la publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y que el Registrador expide por delegación de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, que es el organismo competente para su gestión, señalando, previamente, que en esta sede sólo corresponde analizar la actuación de la registradora.

En tal sentido, constituye el hecho imponible de la tasa la publicación de actos y anuncios en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (art. 19 de la Ley 25/1998, de 13 de julio) y el devengo de la tasa se produce, en relación con la publicación de actos inscritos que constituyen la sección 1.ª del Boletín, cuando se solicita su inscripción en el Registro Mercantil (art. 20 de la Ley 25/1998, de 13 de julio).

A tal efecto, los interesados deben constituir un depósito previo por el importe estimado de la tasa (art. 20.2 de la Ley 25/1998, de 13 de julio), depósito que, en relación con la publicación de los actos inscritos, se realiza mediante la oportuna provisión de fondos realizada por el interesado al registrador mercantil al solicitar la inscripción del acto susceptible de publicación, constituyendo la falta de provisión defecto subsanable que impide la práctica de la inscripción solicitada (art. 426 Reglamento Registro Mercantil).

Pues bien, en el caso del recurso, es procedente exigir la provisión de fondos para el pago de la tasa por publicación de la inscripción en el «BORME», ya que en la fecha en que se otorgó la escritura de constitución de la sociedad

y se presentó en el Registro para su inscripción estaba derogada la exención del pago de tasas del «BORME» establecida en el Real Decreto-ley 13/2010. Así lo dispuso, en su apartado d), la disposición derogatoria de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. La exención se mantuvo derogada hasta que fue restablecida por la disposición final cuarta de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica, que entró en vigor el 17 de enero de 2014. Presentada la escritura el 14 de noviembre de 2013 es procedente el pago de tasas del «BORME».

Cuarto. Extemporaneidad del recurso.

Aun cuando no se ha hecho mención de esta circunstancia en el informe del Registrador, ha de tenerse en cuenta que el plazo de interposición del recurso contra una minuta de honorarios registrales es de quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación o entrega (norma 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente en el Registro Mercantil). En este caso, habiendo recibido el interesado la minuta el 9 de enero de 2014, según hace constar en su escrito, ha de considerarse extemporáneo e inadmisible el recurso interpuesto con fecha 12 de marzo de 2014.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Umbrella Comunicaciones, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, recurso que, en todo caso, sería desestimado por los motivos expuestos, siendo la factura impugnada conforme a Derecho, sin perjuicio del derecho del interesado a impugnar ante la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado la factura correspondiente a la tasa por publicación del acto inscrito en el Boletín Oficial del Registro Mercantil.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de

julio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de junio de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de junio de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna la factura/borrador número 2014/A 937, girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 1, por importe de 124,21 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Enrique Gonzalvo Bueno, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de junio de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 30 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de julio de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al

número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto

en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de agosto de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Gonzalvo Bueno, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de agosto de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de agosto de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad Caixabank, S.A., por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 16 de mayo de 2014. En ella:

«Caixabank, S.A.», como operación previa a la absorción de «Banca Cívica, S. A.», aporta la finca referida a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– Una segunda: de fecha 23 de mayo de 2014.

En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por

parte de «Banca Cívica, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Caixabank, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011 que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimosegundo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días cercanos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S.A.U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Caixabank, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de julio de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 21 de octubre de 2014 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de julio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de junio de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», impugna las facturas número 945 y 946 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría, por importes de 288,50 € y 157,65 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, remitió el preceptivo informe de 30 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de junio de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 25 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de junio de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S.A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» y «Buildingcenter, S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de Banca Cívica por parte de «Caixabank, S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del Grupo Banca Cívica con «Buildingcenter, S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 8 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de agosto de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de agosto de 2014, la Registradora manifiesta que reitera los argumentos expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caixabank, S.A.», por título de adjudicación.

Se practica en el Registro de la Propiedad una inscripción, en la que se contienen las siguientes operaciones:

Primera:

«Caixabank, S.A.» aporta la finca a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Segunda:

Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la siguiente cuestión:

– Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consi-

deración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Caixabank, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Caixabank, S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los Notarios y Registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se deven-

garán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Siendo su publicación en el "BOE" el 12 de mayo de 2012.»

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado". Fue publicado en el "BOE" el 31 de octubre de 2012».

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Caixabank, S.A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.», en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo, ha de

entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Caixabank, S.A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S.L.U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S.L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de julio de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de octubre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Joaquín Rodríguez Hernández.

Resolución de 19 de noviembre de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto, contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de noviembre de 2013, don....., en nombre y representación de la entidad «SNS Property Finance B. V.», impugna la minuta número de entrada 003891/2013 girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 52.658,78 euros.

En dicho escrito se manifiesta que la minuta ha sido erróneamente expedida a nombre de la citada entidad porque, aunque la entidad ha sido la otorgante de la escritura de cancelación unilateral de hipoteca, por ser la hipotecante, ni es interesada ni consta como presentante de la escritura.

Así mismo, se manifiesta que la escritura de cancelación estaba supeditada a la condición suspensiva de la venta de las fincas objeto de la misma, venta que se realizó en escritura pública el día 9 de septiembre de 2013, que se presentó a su inscripción con anterioridad a la escritura de cancelación objeto de este recurso, y por tanto, era conocida por el Registrador recurrido. Es por ello que no cabe, según el presentante del escrito, la minutación de la condición suspensiva.

Por último, el presentante manifiesta que la minuta no concreta las reducciones arancelarias que se han aplicado.

II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, emite el correspondiente informe de fecha 17 de diciembre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de diciembre de 2013.

En primer lugar, se señala por el registrador la no acreditación por don..... de la representación de la entidad «SNS Property Finance B. V.», al no mencionar ni cargo ni apoderamiento alguno. En la escritura objeto del recurso consta como representante de la entidad don Juan Piquer Altarribia, y como persona que en el registro consta como presentante de la escritura aparece don.....

En cuanto al hecho de haber girado la minuta a nombre de la entidad, el registrador manifiesta que lo hizo así por entender que, dado que la escritura de cancelación de hipoteca era por desistimiento unilateral del acreedor, era la entidad «SNS Property Finance B. V.» la interesada en la inscripción. Además, el presentante manifestó que la minuta se expidiera a nombre de la entidad. La minuta recurrida se notificó al presentante el 7 de noviembre de 2013.

En cuanto a la minutación por el concepto «condición suspensiva» el registrador alega que el presentante se opone no a la minutación, sino al hecho de inscribir la condición al

considerarla ya cumplida con la escritura de venta presentada con anterioridad a la de este recurso. El Registrador entiende que debe acreditarse el cumplimiento de la condición al titular del derecho condicionado, no al registrador, por lo que es un concepto que debe acceder al registro y por ello, minutable.

Y por lo que respecta a no haber explicado las reducciones arancelarias, el registrador alega que la minuta explica tales reducciones, en un texto al final de la misma.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 13 de enero de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 25 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por falta de legitimación.

V

Contra dicha Resolución don....., en calidad de presentantes y gestor de la escritura pública cuya minuta ocasiona este recurso, interpuso recurso de apelación de fecha 14 de marzo de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de marzo de 2014.

En dicho recurso el interesado reitera la no minutación de la condición suspensiva a la que se supeditaba la cancelación de la hipoteca, dado que ya consta el cumplimiento de la misma en otra escritura que accedió al registro con anterioridad a la del objeto de este recurso. Así mismo, recalca la existencia de una petición de presupuesto previo, que se desvía de la minuta final en casi la mitad de lo cobrado.

Manifiesta también la indefensión que, a su juicio, adolece la entidad acreedora, dado que si tanto el Registrador como el Colegio entienden que el presentante del recurso de honorarios, don..... carece de legitimación para interponer el recurso, deberían haberse hecho las notificaciones al verdadero representante de la entidad, cargo que recae en su persona.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de abril de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2014, el Registrador tras reiterar la falta de legitimación del primer presentante, don....., solicita que el nuevo escrito de impugnación presentado por don..... sea desestimado por haber sido presentado fuera de plazo.

Asimismo, mantiene la validez de la minutación de la condición suspensiva que consta en la escritura de cancelación.

VIII

Mediante escrito de 16 de septiembre de 2014, esta Dirección General solicita que se acredite la representación alegada en la documentación del expediente, conforme a lo establecido en el artículo 32.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

IX

Con fecha 8 de octubre de 2014 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia un escrito redactado por don..... en el que manifiesta que, tal y como consta en el asiento de presentación del Registro de la Propiedad causado en la inscripción cuyos honorarios son objeto de impugnación, el presentante de la escritura de cancelación es el propio recurrente, don....., quien ejerció como Gestor en dicha operación.

Y según resulta de las normas aplicables al contrato de prestación de servicios de gestión, así como de lo dispuesto en el Código Civil respecto de gestión de negocios ajenos, y dada su cualidad de presentante de la escritura que motiva la impugnación de honorarios, como tal presentante está plenamente legitimado para interponer el recurso, independientemente de la justificación del encargo realizado por la Entidad interesada, «SNS Property Finance B. V.», o por la beneficiaría de la cancelación, que ni siquiera firma la escritura. En otro caso se produciría una clara indefensión por parte del comitente y del propio presentante, que asume responsabilidades sin poder defenderse.

Su cualidad de presentante se acredita con copia del justificante de presentación sellado por el Registro de la Propiedad que acompaña al escrito.

Y manifiesta que acreditada de forma fehaciente la presentación del documento del que este escrito trae causa por el recurrente, se hace constar conforme a la norma 8.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que los derechos por la inscripción, esto es, los aranceles, serán exigibles a la persona que haya presentado el título. Interpretando conjuntamente este precepto con el artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento, hay que concluir que el presentante tiene la representación del interesado en la inscripción, en la medida que es también obligado al pago de los honorarios devengados por la misma.

En consecuencia, el obligado al pago debe entenderse interesado y legitimado a los efectos de la interposición del recurso con arreglo a la norma 6.ª del anexo II del Arancel. Se cita justificando lo anterior la Resolución dictada por la DGRN de 23 de febrero de 2002, resolviendo la apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno de 5 de junio de 2001.

En el mismo sentido se cita la Resolución de 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia, la cual establece la siguiente doctrina: «Han de considerarse interesados en una cancelación de hipoteca, además del deudor hipotecario, quienes según la norma 8.ª del Anexo II del Arancel están obligados al pago de la minuta, entre los que se halla la persona que haya presentado el documento».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de septiembre de 2000, 23 de febrero de 2002, 29 de mayo de 2002, 13 de septiembre de 2002, 20 de marzo de 2003, 21 de julio de 2009, 25 de mayo de 2012, 2 de agosto de 2012, 4 de julio de 2012 y 8 de abril de 2014.

Primero. Objeto.

Atendiendo a los términos de la resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, el presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si ha sido interpuesto en plazo y si la impugnación de la minuta fue realizada por persona capacitada para ello y en su caso, si procede la minutación del concepto «condición suspensiva».

Con carácter previo conviene recordar, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010, que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Incluido este recurso de apelación de honorarios dentro de la estructura procedimental contencioso administrativa que regula nuestra Administración, hay que resaltar el necesario cumplimiento de los requisitos de tiempo y forma que en todo procedimiento de los particulares ante la administración deben concurrir.

Es por ello que tan importante como el fondo del asunto objeto del recurso, en este caso el cobro por el Registrador recurrido de una condición suspensiva, es la forma de su interposición. Tanto es así, que antes de entrar a la

valoración del citado fondo, es necesario determinar si se han cumplido los requisitos formales.

En primer lugar se debe de resolver sobre la interposición del recurso en tiempo. En nuestra legislación existen dos plazos distintos para recurrir las minutas de los Registradores de la Propiedad, atendiendo a la naturaleza del defecto alegado. Cuando se trate de defectos conceptuales o sustantivos el plazo es de 15 días, conforme resulta del apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Cuando se trate de defectos materiales o aritméticos el plazo es de un año, así resulta del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, que precisa que «aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 o 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino una cuestión de concepto como es si se debe minutar la condición suspensiva, por ello el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega.

En el caso que nos ocupa, la minuta se notificó el día 4 de noviembre de 2013, y el recurso se interpuso el día 22 del mismo mes, por lo que el recurso se interpuso en plazo.

Tercero. Legitimación para la impugnación de la minuta.

En segundo lugar, se debe calificar la interposición del recurso por persona capacitada para interponerlo. Dispone la Resolución de la Dirección General de los Registros de 21 de Julio de 2009: «La Norma Octava del Anexo II del Arancel señala que los derechos de los Registradores se pagan por aquél a

cuyo favor se practican los asientos. Ahora bien, la propia Norma añade que los derechos serán también exigibles a la persona que haya presentado el título y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento, resulta que el presentante tiene la consideración de representante del interesado en la inscripción. Así lo entiende esta Dirección General al considerarlo como obligado al pago de los honorarios devengados; al pago que debe entenderse interesado a los efectos de interponer el correspondiente recurso con arreglo a la Norma Sexta del Anexo II del Arancel».

En este caso, el recurso se interpone por una persona que no acredita, incluso después de haber sido requerida por un Oficio emitido por el Colegio de Registradores a la dirección que él mismo señala como domicilio para notificaciones en el escrito de impugnación de la minuta, la representación de la entidad a quien se le gira la minuta.

La Junta del Colegio de Registradores resuelve dicho escrito desestimando la impugnación por falta de legitimación en su interposición, y no entra a valorar el fondo del asunto.

Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este recurso los siguientes:

– El recurso se interpone con de fecha 22 de noviembre de 2013 por don....., en nombre y representación de la entidad «SNS Property Finance B. V.».

– Tanto el Registrador en sus informes como el Colegio de Registradores en su resolución ponen de manifiesto la falta de legitimación de don..... para la interposición del recurso.

– La Dirección General solicita que se aclare la representación alegada, y contesta don..... que es él el presentante de la escritura, y por tanto está legitimado para interponer el recurso.

Como se ha apuntado al inicio del expediente, este recurso de honorarios se desarrolla dentro de la estructura procedimental contencioso administrativa que regula nuestra Administración concretamente en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico Administrativo que, en sus artículos 31 y 32, dispone:

«Artículo 31. Concepto de interesado.

1. Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

a) Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses legítimos individuales o colectivos.

b) Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

c) Aquéllos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva.

2. Las asociaciones y organizaciones representativas de intereses económicos y sociales, serán titulares de intereses legítimos colectivos en los términos que la Ley reconozca.

3. Cuando la condición de interesado derivase de alguna relación jurídica transmisible, el derechohabiente sucederá en tal condición cualquiera que sea el estado del procedimiento».

«Artículo 32. Representación.

1. Los interesados con capacidad de obrar podrán actuar por medio de representante, entendiéndose con éste las actuaciones administrativas, salvo manifestación expresa en contra del interesado.

2. Cualquier persona con capacidad de obrar podrá actuar en representación de otra ante las Administraciones Públicas.

3. Para formular solicitudes, entablar recursos, desistir de acciones y renunciar a derechos en nombre de otra persona, deberá acreditarse la representación por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, o mediante declaración en comparecencia personal del interesado.

Para los actos y gestiones de mero trámite se presumirá aquella representación.

4. La falta o insuficiente acreditación de la representación no impedirá que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se aporte aquélla o se subsane el defecto dentro del plazo de diez días que deberá conceder al efecto el órgano administrativo, o de un plazo superior cuando las circunstancias del caso así lo requieran».

De lo anteriormente expuesto, al no acreditarse la relación entre la persona que promueve el expediente, don..... y el interesado como presentante don....., el primero carece de legitimación para interponer el recurso.

Por lo tanto, procede confirmar la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de febrero de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de noviembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de noviembre de 2014 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Proyectos Panocha, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 29 de mayo de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registrador XVIII del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, formado por el recurso de honorarios interpuesto, por vía administrativa el 28 de noviembre de 2013, con entrada el 3 de diciembre de 2013 en el Registro Mercantil de Madrid, por don....., en nombre y representación de «Proyectos Panocha, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid número 108.622, de fecha 15 de noviembre de 2013, por la inscripción de acuerdos de cese y nombramiento de un administrador único de la sociedad.

Se han incorporado al expediente los informes del Registrador de fecha 5 de diciembre de 2013 y el del Colegio de Registradores de fecha 4 de marzo de 2014.

El recurrente no ha presentado nuevas alegaciones a la vista de dichos informes, de los que se le dio oportuno traslado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de 30 de septiembre de 1998, 23 de abril de 1999, 2 de junio y 18 de julio de 2003, 30 y 31 de julio de 2007, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 7, 26 y 27 de marzo de 2012, 17 de mayo de 2012, 18 de diciembre de 2012, 30 de mayo de 2013, 26 de junio de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 31 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del

Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso tiene por objeto una minuta de honorarios derivada de la inscripción de acuerdos de cese y nombramiento de un administrador.

Tercero. Conceptos impugnados y motivos de la impugnación.

La minuta impugnada contiene, entre otros, los conceptos de Cargos y facultades, número 13.*a)*.1 (2), Notas marginales, número 21, *a)* (8), Depósito de documentos, número 25, *c)* (1) y Diligencia de ratificación, número 26 (1), con cuya aplicación el recurrente se muestra disconforme, sin alegar otro motivo que «desconocer el por qué», en general, y aludir a que sólo se ha inscrito un nombramiento; no constan notas marginales; el 25 *c)* se refiere al artículo 168 de la Ley de Sociedades Anónimas, que no tiene relación con el acto inscrito; y no hay acto alguno de ratificación de documentos privados o similar.

1. Número 13.*a)*. Cargos y facultades.

Como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo, procede aplicar el número 13 *a)* del Arancel de los Registradores Mercantiles una vez por cada cese o nombramiento de cargos del órgano de administración.

En este caso, habiéndose inscrito el cese de un administrador y el nombramiento de otro, es correcta la aplicación del número 13 *a)* del Arancel dos veces.

2. Número 21 *a)*. Notas marginales por un importe de 6,46 euros.

En la línea seguida por el informe del Colegio de Registradores, este Centro Directivo tiene declarado que, al margen del asiento de presentación, sólo están exigidas reglamentariamente las notas de inscripción y retirada del documento (arts. 54 y 57 del Reglamento del Registro Mercantil), no siendo preceptivas las relativas a la calificación, cuando ésta es favorable, a la firma de la inscripción y a la notificación de la inscripción practicada. Además, son minutables las notas puestas en el documento, relativas a la presentación y despacho (arts. 42 y 57 del Reglamento del Registro Mercantil), las extendidas al margen de la inscripción practicada, relativas a la remisión y publicación de datos en el «BORME» (arts. 384 y ss. del Reglamento del Registro Mercantil en relación con el artículo 21 del Código de Comercio) y las que, en su caso, se practiquen al margen de los asientos modificados o cancelados.

Resulta así que el número 21 *a)* del Arancel por notas marginales no especiales se aplica, ordinariamente, 6 veces (dos por las notas al margen del asiento de presentación –inscripción y retirada del documento–, dos al margen de la inscripción –remisión de datos al «BORME» y publicación de dichos datos, y dos en el documento –presentación y nota de despacho–).

En este caso, se añade una nota al margen de la inscripción del nombramiento del administrador cesado.

Por otra parte, al haberse practicado la inscripción en virtud de certificación (documento privado), debe obtenerse copia del mismo (arts. 32 y 57.2 del Reglamento del Registro Mercantil), en la que se hará constar su cotejo con el original y una nota de despacho, minutándose ambas notas por el número 21 *a)* del Arancel. Habiéndolo efectuado así, es correcta la minuta.

Este Centro Directivo entiende que también puede optarse por archivar el original de la certificación presentada y expedir una certificación de dicho documento, en cuyo caso se minutaría el concepto de certificación (número 23.1).

En el caso del recurso, ha de estimarse correcta la aplicación del número 21 *a)* del Arancel ocho veces, porque no cabe elevarlo a nueve por constituir una *reformatio in peius* proscrita en nuestro ordenamiento.

3. Número 25 *c).* Depósito de documentos.

Como tiene declarado este Centro Directivo, es procedente la aplicación de este número dos veces, una, por el depósito y archivo del original de la certificación en cuya virtud se practica el asiento y, otra, por el traslado a soporte digital de la inscripción practicada.

En este caso, se ha aplicado solamente una vez, sin que pueda rectificarse al alza la minuta impugnada.

4. Número 26. Diligencia de ratificación.

Es aplicable al cotejo del original de la certificación archivado con la copia entregada al interesado, cuando no se utiliza la vía de la certificación del documento archivado a que se ha hecho referencia en el apartado 2.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Proyectos Panocha, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de noviembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de noviembre de 2014 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Ingongar, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 6 de agosto de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, por el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Ingongar, S.L.», con ocasión del despacho de una escritura de reducción y aumento de capital, que por fotocopia se acompaña, según factura número D/2014/24.449 de fecha 7 de marzo de 2014.

Al expediente se incorporan dos informes del Registro Mercantil de Madrid, de fecha 17 de marzo y 6 de agosto, respectivamente, y el del Colegio de Registradores, de fecha de 22 de julio de 2014.

El recurrente, a la vista de tales informes, ha presentado nuevas alegaciones insistiendo en su reclamación contra la aplicación del número 5 en la minuta impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009; Resoluciones de 22 de mayo de 1986, 15 de abril de 1988, 2 de diciembre de 1998, 2 de junio de 1999, 20 de octubre de 1999, 3 de abril de 2000, 26 de mayo de 2000, 29 de septiembre de 2000, 31 de enero de 2001, 16 de octubre de 2001, 4 de enero de 2005, 19 de diciembre de 2007, 24 de junio de 2009, 16 de marzo de 2010, 12 de junio de 2012 y 19 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del

Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura por la que se formaliza la reducción del capital de una sociedad de responsabilidad limitada con restitución de aportaciones a los socios.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente limita su reclamación a la que considera indebida aplicación del número 5 del Arancel, ya, que a su juicio, el concepto de amortización de participaciones es un acto inherente a la reducción de capital y añade que no está previsto expresamente en el número 5 del Arancel.

El Registrador fundamenta la aplicación del número 5 del Arancel, además de la del número 6, en la identidad de supuesto con el aumento de capital, respecto del cual está consolidada la doctrina de este Centro Directivo, apoyada en decisiones judiciales (SS. del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo contencioso administrativo de 22 de febrero de 2003, para sociedades anónimas, y 28 de octubre de 2009, para sociedades de responsabilidad limitada), según la cual es procedente en tal caso la aplicación del número 6 del Arancel por el acuerdo de aumento, sobre la base del importe ampliado, y, además, la del número 5 por el concepto de emisión y suscripción de las acciones o participaciones, por el importe ampliado más la prima de emisión, si la hubiera.

Sin embargo, tal doctrina, como ya se explicó en la Resolución 19 diciembre de 2012, no es aplicable analógicamente a la reducción de capital, dado que en este caso no se da el supuesto de hecho del número 5 del Arancel, que menciona la emisión, pero no la amortización de títulos. *Cfr.* disposición adicional quinta del Arancel de los Registradores Mercantiles, aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo, modificado en este punto por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, «las operaciones, con independencia de su tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno» (regla similar a la contenida en la norma general novena anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad).

La reducción de capital está contemplada, exclusivamente, en el núm. 6 del Arancel, que se aplica sobre la base del importe de la reducción acordada, sin que proceda, además, la aplicación del núm. 5, que no menciona el hecho de la amortización de acciones o participaciones. Así, lo declaró ya esta Dirección General en Resoluciones de 29 de septiembre de 2000 y 4 de enero de 2005, destacando ésta última que la reducción se minuta una sola vez sobre la base del importe del capital reducido y no tantas veces como socios se vean afectados por la reducción del capital.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Ingongar, S.L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada suprimiendo la aplicación del número 5 del Arancel.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de noviembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de noviembre de 2014 (4.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Dofi Holding, S.L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 8 de agosto de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, por el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Dofi Holding, S.L.», con ocasión del despacho de una escritura de transformación de una sociedad de capital, según factura número 23.876, de fecha 6 de marzo de 2014.

Al expediente se incorporan sendos informes del Registro Mercantil de Madrid, de fecha 17 de marzo de 2014, y del Colegio de Registradores, de fecha de 22 de julio de 2014.

El recurrente, a la vista de tales informes, ha presentado nuevas alegaciones insistiendo en su reclamación contra la aplicación del número 5 o, al menos, en la base tenida en cuenta, que, según su criterio, debe ser cero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición

adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 682/2003, de 7 de junio; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009; Resoluciones de 24 de marzo de 1993; 9 y 23 de abril de 1999; 6 de junio de 2001, 26 de marzo de 2012 y 2 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por las operaciones registrales practicadas al inscribir una escritura por la que se formaliza la transformación de una sociedad anónima en sociedad de responsabilidad limitada.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente limita su reclamación a la que considera indebida aplicación del número 5 del Arancel, ya que considera que la transformación es un acto no sujeto al Impuesto, ni, por tanto, al Arancel registral, por ser un acto sin cuantía (aportando decisiones judiciales y administrativas al respecto, todas ellas en el ámbito tributario). En el escrito de nuevas alegaciones, aun aceptando la aplicación del número 5 del Arancel, considera que, al tratarse de un acto sin cuantía, la base sería 0 y, por tanto, no se devengaría derecho alguno por la inscripción practicada.

El Registrador justifica la minuta en la expresa mención que el número 5 del Arancel hace de la transformación y en la doctrina de este Centro Directivo sobre la base a tomar en consideración para la aplicación de dicho número –capital social, salvo que el patrimonio neto fuera superior–, indicando que en este caso se ha tomado como base el capital, a pesar de ser inferior al patrimonio neto, por lo que considera correcta la minuta.

No puede darse la razón al recurrente.

Los derechos arancelarios del registrador mercantil se determinan conforme a su Arancel, aprobado por Decreto 757/9173, de 29 de marzo, de modo que, como señala su disposición adicional quinta, «Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno».

Para su aplicación, no cabe tomar en consideración otras disposiciones, como las de carácter tributario, ni la doctrina interpretativa de tales normas que invoca el recurrente. Cada una tiene su ámbito de aplicación propio y específico. Está declarado que el Arancel de los registradores no constituye una tasa y carece de carácter tributario, ya que no reúne los requisitos que definen las tasas y los precios públicos *cfr.* artículo 26 de la Ley General Tributaria y artículos 6 y 24 de la Ley de Tasas y Precios Públicos, por lo cual el producto obtenido por su aplicación no ingresa en el Tesoro Público, no es ingreso público (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 19 de enero de 2001 y Resolución de 6 de junio de 2001, entre otras).

Según la disposición adicional tercera de la Ley de Tasas y Precios Públicos, los Aranceles se rigen en cuanto a su establecimiento, modificación y exacción por los preceptos contenidos en esa disposición adicional y en sus demás normas que no resulten contrarias. Ha de estarse, por tanto, al Arancel para determinar si una operación registral devenga honorarios y, en caso afirmativo, cómo se determinan los derechos del registrador (Resolución de 24 de marzo de 1993).

Acudiendo al Arancel de los registradores mercantiles, la inscripción de la transformación está expresamente contemplada en el número 5, por lo que no cabe ninguna duda de que dicha inscripción devenga honorarios para el registrador.

Admitiendo tal afirmación, sigue diciendo el recurrente que dicho número ha de aplicarse sobre una base cero, porque la transformación es un acto sin cuantía. Evidentemente, esto no puede ser así. Constituyendo el número 5 una escala variable en que los honorarios se aplican como un porcentaje sobre una base, si esta base pudiera ser cero, o lo fuera en todo caso, como pretende el recurrente, el resultado siempre sería cero, con lo que el arancel sería absolutamente contradictorio: estaría diciendo que la inscripción de la transformación está sujeta al Arancel y, a la vez, que los honorarios serían igual a cero, o lo que es lo mismo, que estaría sujeta al Arancel.

El número 5 del Arancel obliga a tomar como base la cuantía del derecho que se inscribe y numerosas resoluciones de este Centro Directivo se han planteado si la base que determina esa cuantía del derecho en diversos supuestos contemplados en el citado número 5 debe ser el valor del activo social, o el capital, o los fondos propios (capital más reservas), y han concluido que, en los supuestos de fusión, y lo mismo cabe decir de la transformación, la base debe ser el capital, salvo que el patrimonio neto resulte superior.

En el presente caso, se ha aplicado a la transformación el número 5 del Arancel sobre la base del capital social, aunque el patrimonio neto es superior, pero, como señala el Registrador en su informe, no cabe rectificar al alza la minuta porque constituiría una *reformatio in peius*, no admitida en nuestro ordenamiento.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Dofi Holding, S.L.»,

contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de noviembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de diciembre de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de febrero de 2014, don..... impugna factura número 97, girada por el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, por importe de 651,15 €.

El recurrente manifiesta que no está de acuerdo con el cobro de los siguientes conceptos:

1. El derecho de tanteo y retracto no debe aplicarse sobre la totalidad de la base sino sobre un tercio de ella.
2. Se cobran tres derechos de tanteo y retracto y en la escritura sólo figura uno.
3. Señala que el número del arancel usado para minutar la condición resolutoria es erróneo, pues se aplica el 2.1R10, en lugar del 2. C.
4. Se cobran 11 condiciones resolutorias, y en la escritura sólo se refleja una.

II

Doña Ana del Carmen Cantarero Roa, Registradora de la Propiedad de Fuente Obejuna, emite el correspondiente informe de 10 de marzo de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de marzo de 2014.

En dicho informe manifiesta, que la compraventa se inscribió el 22 de enero de 2014, comunicándose a los interesados que pagaron la minuta el 17 de febrero de 2014, retirando la escritura ese mismo día.

Respecto al fondo del asunto, señala:

1. Consiente la rectificación en cuanto a que el derecho de tanteo y retracto se aplique sobre un tercio de la base y no sobre la totalidad de ella.
2. Rechaza la aplicación del número 2C del Arancel y la consiguiente reducción del 70%, ya que éste sólo se aplica cuando la condición resolutoria tenga por finalidad garantizar el precio aplazado en las compra ventas, lo que no ocurre en el presente caso aplicándose entonces el 2.1 con la reducción del 5%.
3. Señala por último que se han cobrado 11 condiciones resolutorias pues se otorgó el carácter de condición resolutoria a los diferentes compromisos que se reflejan en la escritura. Si no se hubiese debido cambiar la redacción de la misma no otorgando la naturaleza de condición resolutoria a los compromisos.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de marzo de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 4 de abril de 2014 se presenta en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones reiterando los argumentos en cuanto a la base aplicada en el derecho de tanteo y retracto, el número de arancel aplicado a la condición resolutoria, considerando abusivo que se cobren tres derechos de tanteo y retracto y once condiciones resolutorias. Manifiesta su disconformidad con las aclaraciones expresadas por la Registradora en su informe.

IV

Por Resolución de 22 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de mayo de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial, en cuanto al cobro de once condiciones resolutorias y tres derechos de tanteo y retracto.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a, doña Ana del Carmen Cantarero Roa, Registradora de la Propiedad de Fuente Obejuna, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de mayo de 2014, la Registradora remite la documentación relativa al recurso de impugnación de minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución de 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia y Resoluciones de 1 de junio y 20 de septiembre de 1990, 31 de enero de 1997, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 10 de agosto de 2012, 14 de agosto de 2013 y 25 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

Las cuestiones de fondo planteadas en el presente recurso consisten en determinar si ha sido presentado en plazo y en segundo lugar si procede minutar los conceptos de derecho de tanteo y retracto y condición resolutoria.

Segundo. Interposición en plazo.

Respecto a la interposición en plazo cabe señalar que la propia Registradora considera en su informe que, a faltas de pruebas, ya que la notificación de la minuta se realizó por teléfono, ha sido interpuesto en plazo.

No obstante conviene recordar lo siguiente en relación con la interposición fuera de plazo:

Conforme al apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción es consecuencia de la interpretación la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996.

También ha sido mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 las cuales entienden que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, si bien el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso, como ya pone de manifiesto la resolución impugnada no se discute, ningún error material o aritmético, sino la correcta minutación de la inscripción de unos derechos de tanteo y retracto y de unas condiciones resolutorias, cuestión claramente sustantiva o de concepto; por tanto, el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II del Arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

En este sentido, debe recordarse que el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común dispone que «las notificaciones se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente». Este extremo se acredita incorporando al expediente el reporte de actividad del fax, en el que consta que el mismo ha sido enviado y recibido, fecha y hora, contenido del documento transmitido y el resultado positivo de la transmisión mediante la palabra ok. En este sentido se ha pronunciado la sentencia del Tribunal Supremo número 621/2011 de 20 de septiembre de 2011.

Dejando por tanto a un lado el tema de la extemporaneidad del recurso al que no hay lugar procedemos a analizar el fondo de la cuestión.

Tercero. Derechos de tanteo y retracto.

Respecto a la cuestión planteada, conviene recordar el artículo 589 del Reglamento Hipotecario que dispone «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y

las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel» añadiendo el artículo 591 del mismo texto legal que «cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por disposición legal se ordenare expresamente».

En cuanto a la minutación de los derechos de tanteo y retracto, hay que tener en cuenta las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero de 1997, 20 de abril de 1995,17 de octubre de 2002 o 6 de mayo de 2002, donde se afirma que «son objeto de minutación todos los derechos de distinta naturaleza que recaigan sobre una misma finca».

Su base está determinada por la tercera parte del valor del bien conforme a la legislación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así lo ha reconocido expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 1 de junio de 1990, 20 de septiembre de 1990 o 31 de enero de 1997. Esta misma Resolución establece expresamente que «de acuerdo con lo pactado, por lo tanto, el Registrador practicó la inscripción, tanto de la venta de cada uno de los locales, como del derecho de tanteo y retracto constituido sobre los mismos, siendo la inscripción de este último derecho un concepto minutable separadamente conforme al número 2.1 del Arancel». En consecuencia son derechos minutables por el número 2.1 del Arancel.

Como ya señala la Registradora en su informe, procede la rectificación en el sentido de tomar como base la tercera parte de la misma y no la totalidad, por lo tanto se minutarán al 2.1 sobre una tercera parte de la base declarada.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2009 permite cobrar el derecho de tanteo y el derecho de retracto como derechos independientes y como conceptos propios y autónomos. Así establece que «sólo se ha minutado un concepto por los derechos de tanteo y retracto, en vez de hacerlo dos veces, una por el tanteo y otra por el retracto».

Por lo tanto, en este punto, es correcta la actuación de la Registradora, al haber minutado 3 conceptos: el derecho de tanteo, el derecho de retracto y el derecho de adquisición preferente.

Cuarto. Condiciones resolutorias.

En cuanto a la minutación de las condiciones resolutorias en garantía de once compromisos.

De la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de agosto del 2013 resulta que la constancia registral de las condiciones resolutorias se encuentra recogida en el artículo 9-2 de la Ley Hipotecaria que establece que «toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes: 2.ª la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas y resolutorias si las hubiere..» y en el artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario que establece que «para dar a conocer la extensión del derecho que se

inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias o de otro orden establecidas en aquél».

En el presente caso en la escritura se establecen claramente once compromisos que se garantizan con condición resolutorias, señalando el propio título que «estos compromisos se incluirán en el título de compraventa, al objeto de constar como condición resolutoria para la extinción del contrato, en el supuesto de incumplimiento de las mismas; produciéndose de forma inmediata la reversión de la parcela, y de todos los derechos… El incumplimiento de alguna de las cláusulas y criterios establecidos en el contrato serán causa de resolución del mismo».

Sin embargo una interpretación lógica conduce a concluir que no son once condiciones resolutorias, sino una condición resolutoria en garantía de once obligaciones. Así, el incumplimiento de una sola de las obligaciones produciría, si se ejercitara, la resolución del contrato. Pero es inimaginable que se produzcan once resoluciones del contrato, ya que la primera vez que se ejecutara la condición resolutoria seria, indefectiblemente, la única en que se podría ejecutar. Tanto da que se incumpla una sola de las obligaciones o las once, la condición resolutoria resolvería el contrato una única y definitiva vez.

En consecuencia, no procede minutar «once condiciones resolutorias», sino una condición resolutoria; debiendo estimarse el recurso de apelación en este punto.

Dado que no se trata de una condición resolutoria en garantía del precio aplazado en la compraventa no procede la aplicación de la reducción prevista en el número 2.2c) del Arancel, su minutación debe hacerse conforme al número 2.1 del Arancel, sobre la base del valor declarado y con la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

Este criterio es el seguido en Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de agosto de 2012 y 25 de septiembre de 2014.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de diciembre de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto, contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de febrero de 2014 que tuvo entrada en Correos en la misma fecha, como acredita el correspondiente sello, y en el Colegio de Registradores de España el día 5 de marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.», impugna la Factura núm. F/2014/258 por un importe de 2.781,61 €, girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 5.

En su escrito, el recurrente manifiesta que los actos objeto de inscripción registral que se contienen en la escritura consisten en la cancelación de un préstamo garantizado con hipoteca sobre una finca titularidad de la entidad representada «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.».

La minuta que se impugna ha sido calculada, según consta en ella, conforme al número 2.2 N (sic) del Arancel, resultando unos honorarios de 474,75 euros. La parte recurrente entiende que el arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Considera que al presente supuesto de «novación modificativa de hipoteca» le es de aplicación el número 2.1.g) del anexo 1 –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escritura de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en ese apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%». Aplicando esta norma, el importe de honorarios devengado por las inscripciones practicadas de novación modificativa de hipoteca ascendería a 1.322,07 €.

Sin embargo, de acuerdo a una Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, el Registro ha tomado como base para el cálculo de la minuta el 60% del principal, y sobre ese principal, ha aplicado el arancel previsto en el número 2.2 (75% del número 2.1) aplicando así las previsiones de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Entiende la parte recurrente que, aunque así pueda indicarlo la referida Instrucción –cuya redacción no es en absoluto clara, porque no deja claro si se refiere a «todas» las operaciones de novación, etc., o a todas las operaciones de novación, etc. «consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración»- las modificaciones operadas por el Real Decreto-ley 18/2012 sobre el arancel notarial, lo son exclusivamente sobre el ámbito regulado; esto es, operaciones de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Esta interpretación queda reforzada, en primer lugar, por el propio título de la norma, que detalla expresamente la materia que pasa a regular: «Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero», por lo

que no cabe extrapolar sus previsiones a otras materias, a no ser que así esté expresamente previsto por la norma, lo que no sucede en este supuesto.

En segundo lugar, por la propia exposición de motivos del Real Decreto-ley 18/2012 que indica expresamente que «se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». Esta redacción es clara y no deja lugar a dudas y debemos resaltar que la exposición de motivos tiene, y así lo ha entendido la Jurisprudencia, un esencial valor hermenéutico para la interpretación de la propia normativa.

Y en tercer lugar, porque sigue plenamente vigente la redacción dada al número 2.1.*g)* del Arancel, sin que el referido Real Decreto-ley haya derogado dicho apartado.

No hay que olvidar que en el Ordenamiento Jurídico español rige el principio de jerarquía normativa y que las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el Ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma, sin más valor que ese.

Por tanto, en la medida en que las cancelaciones hipotecarias que han sido objeto de inscripción no están inmersas dentro de un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicarse la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

II

Doña Mercedes Ríos Peset, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 5 remite informe con fecha 28 de febrero de 2014 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 5 de marzo de 2014.

En su informe, la Registradora señala que lo único que se impugna de la minuta se refiere al concepto de cancelación de hipoteca. Para el cobro de la minuta número F/2014/150 se ha tomado como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita, sobre el que se aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel, sobre los que se aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo. Y como recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado, éstas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Dichos honorarios se ajustan al Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que establece en su párrafo primero de la disposición adicional segunda: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24,04 euros».

El recurrente en sus alegaciones manifiesta que el arancel aplicable no es conforme a la normativa vigente considerando que en este supuesto de novación modificativa de hipoteca sería aplicable el número 2.1.*g)* del Anexo I del arancel en dónde se establece que: «El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado,

tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%». Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

La Registradora no considera aplicable la interpretación del recurrente puesto que es de aplicación la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, que deroga el anterior Real Decreto 1612/2011 en cuanto a los honorarios a aplicar en la cancelación de hipoteca.

Al haber sido resuelto este caso en reiteradas ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras en Resoluciones de 1, 4 y 12 de marzo de 2013. En ellas se plantea el alcance temporal de la aplicación de la medida llegando a la conclusión que el arancel aplicable a las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la fecha de entrada en vigor, criterio este que fue recogido en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, que considera que el párrafo segundo anteriormente citado se aplica a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca realizadas a partir del 12 de mayo de 2012 y a todas las entidades financieras con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

III

Se dio traslado del informe de la Registradora a don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.», por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 10 de marzo de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de fecha 13 de marzo de 2014, que tuvo entrada en Correos el 14 de marzo de 2014, como acredita el correspondiente sello, y en este Colegio el 17 de marzo de 2014, la parte recurrente reitera su consideración de que al presente supuesto de cancelación de hipoteca le es de aplicación el número 2.2.*g)* del anexo I –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%» y no la regla especial prevista en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.

La aplicación por parte del Registrador de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 en base al criterio adoptado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Circular de 31/05/2012 infringe, a juicio de la parte recurrente, el principio de jerarquía normativa, dado que las Instrucciones y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma y sin más valor que ese. Dichos criterios no pueden derogar la normativa vigente.

No existe norma jurídica alguna que haya derogado el número 2.1.*g)* del anexo I del Arancel, por lo que sigue plenamente vigente y es de aplicación.

Por tanto, en la medida en que la cancelación hipotecaria que ha sido objeto de inscripción no está inmersa dentro de un procedimiento de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicárseles la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el

número 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.», interpuso recurso de apelación de fecha 12 de mayo de 2014, presentado en la Delegación de Economía y Hacienda de la Comunidad Valenciana el 12 de mayo de 2014 y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2014.

En dicho escrito manifiestan que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma y alega lo siguiente:

Está en desacuerdo con las apreciaciones del Acuerdo del colegio de Registradores, en cuanto una norma especial (disposición adicional segunda de la Ley 8/2012) no puede derogar tácitamente una norma general en todo su ámbito de aplicación. Alega el artículo 2.2 del CC. Señala que no existe norma posterior que derogue el número 2.1 g) del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Además la norma posterior alegada en el Acuerdo del Colegio de Registradores, según la cual queda derogada la norma señalada, es una norma especial por cuanto se refiere a una materia específica como es el saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por tanto, la norma que se contiene en dicha disposición adicional segunda, en modo alguno es aplicable al supuesto de es objeto el recurso interpuesto, porque no se trata de una operación de venta y saneamiento de activos inmobiliarios del sector financiero.

Mantiene el recurrente la fundamentación recogida en su escrito de recurso de la minuta, señalando que la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha hecho una interpretación indebidamente extensiva de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 al pretender su aplicación a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso, doña Mercedes Ríos Peset, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 5, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de fecha 20 de junio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2014, la Registradora se ratifica en el contenido del Informe de fecha 28 de febrero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 27 de enero de 2014 y 21 de marzo de 2014; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación parcial y modificación de determinadas condiciones de un préstamo garantizado con hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley".

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, la Registradora toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación de la Registradora ha sido correcta.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de diciembre de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto, contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de febrero de 2014 que tuvo entrada en Correos en la misma fecha, como acredita el correspondiente sello, y en el Colegio de Registradores de España el día 5

de marzo de 2014, don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», impugna la Factura núm. F/2014/150 por un importe de 389,30 €, girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 5.

En su escrito, el recurrente manifiesta que los actos objeto de inscripción registral que se contienen en la escritura consisten en la cancelación de un préstamo garantizado con hipoteca sobre una finca titularidad de la entidad representada «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.».

La minuta que se impugna ha sido calculada, según consta en ella, conforme al número 2.2 N (sic) del Arancel, resultando unos honorarios de 474,75 euros. La parte recurrente entiende que el arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Considera que al presente supuesto de «novación modificativa de hipoteca» le es de aplicación el número 2.1.*g)* del anexo 1 –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escritura de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en ese apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%». Aplicando esta norma, el importe de honorarios devengado por las inscripciones practicadas de novación modificativa de hipoteca ascendería a 188,29 €.

Sin embargo, de acuerdo a una Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, el Registro ha tomado como base para el cálculo de la minuta el 60% del principal, y sobre ese principal, ha aplicado el arancel previsto en el número 2.2 (75% del número 2.1) aplicando así las previsiones de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Entiende la parte recurrente que, aunque así pueda indicarlo la referida Instrucción –cuya redacción no es en absoluto clara, porque no deja claro si se refiere a «todas» las operaciones de novación, etc., o a todas las operaciones de novación, etc. «consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración»– las modificaciones operadas por el Real Decreto-ley 18/2012 sobre el arancel notarial, lo son exclusivamente sobre el ámbito regulado; esto es, operaciones de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Esta interpretación queda reforzada, en primer lugar, por el propio título de la norma, que detalla expresamente la materia que pasa a regular: «Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero», por lo que no cabe extrapolar sus previsiones a otras materias, a no ser que así esté expresamente previsto por la norma, lo que no sucede en este supuesto.

En segundo lugar, por la propia exposición de motivos del Real Decreto-ley 18/2012 que indica expresamente que «se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». Esta redacción es clara y no deja lugar a dudas y debemos resaltar que la exposición de motivos tiene, y así lo ha entendido la Jurisprudencia, un esencial valor hermenéutico para la interpretación de la propia normativa.

Y en tercer lugar, porque sigue plenamente vigente la redacción dada al número 2.1.*g)* del Arancel, sin que el referido Real Decreto-ley haya derogado dicho apartado.

No hay que olvidar que en el Ordenamiento Jurídico español rige el principio de jerarquía normativa y que las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el Ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma, sin más valor que ese.

Por tanto, en la medida en que las cancelaciones hipotecarias que han sido objeto de inscripción no están inmersas dentro de un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicarse la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

II

Doña Mercedes Ríos Peset, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 5 remite informe con fecha 28 de febrero de 2014 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 5 de marzo de 2014.

En su informe, la Registradora señala que lo único que se impugna de la minuta se refiere al concepto de cancelación de hipoteca. Para el cobro de la minuta número F/2014/150 se ha tomado como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita, sobre el que se aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel, sobre los que se aplica, a su vez, la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo. Y como recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado, éstas son las reglas aplicables a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

Dichos honorarios se ajustan al Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que establece en su párrafo primero de la disposición adicional segunda: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24,04 euros».

El recurrente en sus alegaciones manifiesta que el arancel aplicable no es conforme a la normativa vigente considerando que en este supuesto de novación modificativa de hipoteca sería aplicable el número 2.1.*g)* del Anexo I del arancel en dónde se establece que: «El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%». Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

La Registradora no considera aplicable la interpretación del recurrente puesto que es de aplicación la disposición adicional segunda del citado Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, que deroga el anterior Real Decreto 1612/2011 en cuanto a los honorarios a aplicar en la cancelación de hipoteca.

Al haber sido resuelto este caso en reiteradas ocasiones por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras en Resoluciones de 1, 4 y 12 de marzo de 2013. En ellas se plantea el alcance temporal de la aplicación de la medida llegando a la conclusión que el arancel aplicable a las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la fecha de entrada en vigor, criterio este que fue recogido en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, que considera que el párrafo segundo anteriormente citado se aplica a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca realizadas a partir del 12 de mayo de 2012 y a todas las entidades financieras con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

III

Se dio traslado del informe de la Registradora a don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.», por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 10 de marzo de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2014, que tuvo entrada en Correos el 14 de marzo de 2014, como acredita el correspondiente sello, y en este Colegio el 17 de marzo de 2014, la parte recurrente reitera su consideración de que al presente supuesto de cancelación de hipoteca le es de aplicación el número 2.2.*g)* del anexo I –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90%» y no la regla especial prevista en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.

La aplicación por parte del Registrador de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 en base al criterio adoptado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Circular de 31/05/2012 infringe, a juicio de la parte recurrente, el principio de jerarquía normativa, dado que las Instrucciones y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma y sin más valor que ese. Dichos criterios no pueden derogar la normativa vigente.

No existe norma jurídica alguna que haya derogado el número 2.1.*g)* del anexo I del Arancel, por lo que sigue plenamente vigente y es de aplicación.

Por tanto, en la medida en que la cancelación hipotecaria que ha sido objeto de inscripción no está inmersa dentro de un procedimiento de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicárseles la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el número 2.1.*g)* del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

IV

Por Resolución de 9 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.», interpuso recurso de apelación de fecha 12 de mayo de 2014, presentado en la Delegación de Economía y Hacienda de la Comunidad Valenciana el 12 de mayo de 2014 y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2014.

En dicho escrito manifiestan que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma y alega lo siguiente:

Está en desacuerdo con las apreciaciones del Acuerdo del colegio de Registradores, en cuanto una norma especial (disposición adicional segunda de la Ley 8/2012) no puede derogar tácitamente una norma general en todo su ámbito de aplicación. Alega el artículo 2.2 del CC. Señala que no existe norma posterior que derogue el número 2.1 g) del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Además la norma posterior alegada en el Acuerdo del Colegio de Registradores, según la cual queda derogada la norma señalada, es una norma especial por cuanto se refiere a una materia específica como es el saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Por tanto, la norma que se contiene en dicha disposición adicional segunda, en modo alguno es aplicable al supuesto de es objeto el recurso interpuesto, porque no se trata de una operación de venta y saneamiento de activos inmobiliarios del sector financiero.

Mantiene el recurrente la fundamentación recogida en su escrito de recurso de la minuta, señalando que la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha hecho una interpretación indebidamente extensiva de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 al pretender su aplicación a todas las operaciones registrales de cancelación de hipoteca.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso, doña Mercedes Ríos Peset, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 5, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de fecha 20 de junio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2014, la Registradora se ratifica en el contenido del Informe de fecha 28 de febrero de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre

saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 1, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 27 de enero de 2014 y 21 de marzo de 2014; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de hipoteca de acuerdo con la normativa vigente.

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley".

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura *ad literam* del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, la Registradora toma como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Por lo tanto, la actuación de la Registradora ha sido correcta.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de diciembre de 2014 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de febrero de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Olvera.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de noviembre de 2013, don....., impugna factura número de entrada 2587/2012, girada por el Registro de la Propiedad de Olvera, por importe de 901,96 €.

En dicho escrito manifiesta que impugna la minuta por entender que no se han aplicado correctamente los aranceles de los siguientes conceptos:

1. Presentación.–Se facturan cuatro presentaciones cuando tan solo se han presentado dos títulos a inscripción, la aceptación de herencia y la disolución de condominio.
2. Modificación descripción.–Nos encontramos ante una primera inscripción de las tres fincas objeto del título, por lo que no sea producido modificación de la descripción de finca ya inscrita en el Registro.
3. Lim. Disponibilidad LOE finca 1 y edicto de las tres fincas y retracto de 2 fincas: no se trata de notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos para aplicación del arancel 3.1, sino que en todo caso deberían estar incluidas en el arancel 3.2. En cualquier caso estaría incluso mal aplicado el importe incluso tratándolas como notas marginales del 3.1, al faltar la previa aplicación de la reducción del 5% del Real Decreto 8/2010, de 20 de mayo.

4. Notas de afección fiscal.–Se facturan 9 notas cuando en realidad solo serían 6 notas, 3 correspondientes al impuesto de sucesiones y donaciones y 3 correspondientes al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

II

Don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, emite el correspondiente informe de 25 de noviembre de 2013, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de noviembre de 2013. En dicho informe manifiesta:

1. En cuanto al concepto «Presentación», se ha minutado cuatro veces por este concepto, al comprender la minuta girada tanto la práctica del asiento de presentación del documento inscribible (no se ha devengado derecho alguno por la presentación del título previo del inmatriculador), como los asientos de presentación de los edictos presentados por el Excmo. Ayuntamiento de Zahara de la Sierra certificando la exposición del edicto en los tablones de la Corporación. Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado que «… También son minutables las operaciones registrales causadas por la devolución del edicto a que se refieren los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, esto es, el asiento de presentación de dicho edicto en el Diario (número 1 del Arancel), y la nota marginal de consolidación de la inscripción practicada que es una nota de modificación de derechos (número 3.1 del anexo II del Arancel de Registradores).

De acuerdo con lo dispuesto en párrafos anteriores, procede aplicar el número 1 del Arancel al asiento de presentación de la escritura de compraventa, debiendo practicar un nuevo asiento de presentación en el momento de la devolución del edicto. En el presente caso, por razones de economía procesal y de acuerdo con la práctica registral habitual, los dos asientos de presentación aparecen minutados en la factura impugnada, debiendo entenderse correcta la actuación del Registrador en este punto».

2. Modificación descripción: Su minutación responde a la constatación registral de una declaración de obra nueva, resultado de la descripción que se contiene en el título inscribible y que exige la previa calificación del cumplimiento de los requisitos previstos por nuestra legislación para la registración de una obra nueva, sin que su declaración tácita pueda servir de pretexto para su no acreditación. Verificación de los requisitos exigidos por el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo que resulta del asiento practicado y de la nota de despacho incorporada al título, procediendo su minutación conforme al número 2.1 del Arancel.

3. En cuanto al concepto «edicto», cita Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de agosto de 2013. Las notas practicadas al margen de la inscripción de inmatriculación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, son notas de modificación jurídica y, por tanto, deben minutarse conforme al número 3.1 del Arancel.

4. Por lo que respecta al concepto «Lim. Disponibilidad LOE finca 1», se trata de la constatación por nota marginal de la circunstancia de tratarse de la declaración de obra nueva consistente en la edificación de una vivienda unifamiliar para uso propio con los efectos y limitaciones que resultan de la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Esta prohibición se ha de hacer constar en el cuerpo de la inscripción y en la nota de despacho. Pues bien, como limitación de disponer es concepto minutable y así lo ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 30

de abril de 2002 que señalaba que «una vez que la prohibición de enajenar accede al Registro devenga honorarios, con independencia del carácter del asiento, ya sea constitutivo o no, practicándose o no de oficio. Las notas marginales de prohibición de disponer se minutan con arreglo al número 3.1 del Arancel, con una reducción del 50% en los honorarios».

5. Por lo que respecta al concepto «retracto de dos fincas». Viene motivado por la constatación registral del derecho de retracto que a favor de la Administración se reconoce en el artículo 24 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, que literalmente preceptúa que «la Junta de Andalucía, a través de la Agencia de Medio Ambiente, podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos intervivos de los terrenos situados en el interior de los espacios declarados protegidos, en los términos previstos por la Ley 4/1989 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres». Tratándose de fincas rústicas pertenecientes al Ayuntamiento de Zahara de la Sierra, incardinadas dentro del Parque de Grazalema, procede la sujeción de la finca al expresado derecho de retracto, devengando derechos arancelarios aunque sea de origen legal, por analogía para otras clases de retractos legales, como el derivado de régimen de viviendas de protección oficial. Su base está determinada por la tercera parte del valor del bien siendo minutables por el número 2.1 del Arancel.

6. En cuanto al concepto «notas afección fiscal», se han minutado nueve, entendiendo el recurrente que únicamente procede el cobro de seis, por haberse practicado materialmente seis notas marginales, pero obviando el hecho de que en tres de ellas, la afección fiscal se produce por dos sujetos pasivos. De conformidad con el artículo 79 de la Ley General Tributaria, «los adquirentes de bienes afectos por Ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga», estableciéndose una afección de los bienes y derechos transmitidos a la responsabilidad del pago de las cantidades correspondientes a los tributos que graven tales operaciones. Se minutan por el número 3.3 del Arancel.

El hecho de que por razones de economía procedimental se establezca una nota de afección por varios sujetos pasivos, no debe desvirtuar el hecho de que en realidad esta nota recoge la práctica de dos afecciones, una por sujeto pasivo, las cuales devengan los derechos arancelarios correspondientes.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de diciembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 17 de diciembre de 2013 el recurrente expone lo siguiente:

– Presentación: entiende que no puede minutarse al compareciente la presentación de los edictos por el Ayuntamiento de Zahara, porque no se trata de títulos a inscribir, sino simplemente del cumplimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y por tanto no debe minutarse como presentaciones independientes para cada una de las fincas.

– Modificación descripción. Nos encontramos ante una primera inscripción de las tres fincas objeto del título por lo que no se ha producido modificación de la descripción de finca ya inscrita en el Registro.

– Lim. Disponibilidad LOE finca 1 y edicto de las tres fincas y retracto de 2 fincas. No se trata de notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, para aplicación del arancel 3.1, sino que en todo caso deberían estar incluidas en el arancel 3.2, sin que sirvan de justificación las manifestaciones realizadas en el informe.

En cualquier caso estaría incluso mal aplicado el importe incluso tratándolas como notas marginales del 3.1 al faltar la previa aplicación de la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, antes de aplicar la reducción del 50% en los honorarios.

– Nota de afección fiscal. Se facturan 9 notas cuando en realidad solo serían 6 notas, 3 correspondientes al impuesto de sucesiones y donaciones y 3 correspondientes al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

IV

Por Resolución de 4 de febrero de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de marzo de 2014.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente indicados y solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de marzo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de marzo de 2014, el Registrador afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que el recurso interpuesto debe desestimarse en base a los hechos y fundamentos de derecho en la misma consignados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; la disposición adicional segunda Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 205 y 208 de la Ley Hipotecaria; los artículos 298, 589 y 591 del Reglamento Hipotecario; los artículos 20 y 51.3 del Real Decreto-legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; el artículo 24 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía; el artículo 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones; las Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de junio de 1991, 12 de noviembre de 1992, 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 21 de diciembre de 1995, 24 y 25 de septiembre de 1996, 31 de enero de 1997, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 9 de enero de 2001, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 30 de abril de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 10 de enero de 2011, 8 de marzo de 2011; la Resolución del Subsecretario de Justicia de 19 de noviembre de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado dictadas en sede de recurso gubernativo de 28 de mayo de 2011 y 22 de mayo de 2013.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto resolver los honorarios que deben devengarse como consecuencia de la inmatriculación de determinadas fincas (planteándose si cabe minutar, de modo independiente y como declaración de obra nueva, el reflejo registral de las edificaciones existentes en la finca inmatriculada), así como los devengadas por las operaciones derivadas de la extensión de asiento de presentación y nota marginal de publicación de edictos, de la práctica de nota marginal en que se hacen constar las limitaciones de la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, de la constancia registral de un retracto legal así como de la extensión de afecciones fiscales.

Con carácter introductorio debe tenerse en cuenta:

a) En primer lugar, que el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones

con sujeción estricta a su Arancel»; por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala en Resolución 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011 que «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a lo que se inscribe».

b) Asimismo, y en segundo término, que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Segundo. Asientos de presentación relativos a la publicación de edictos.

En primer término, el recurrente impugna el número de asientos de presentación que han sido objeto de minutación (cuatro) argumentando que debería procederse al cobro de un único asiento de presentación (el correspondiente al título que motiva la inmatriculación de tres fincas) e interesando la devolución del importe correspondiente a tres asientos de presentación practicados como consecuencia de la presentación de tres edictos (uno por cada una de las fincas que son objeto de inmatriculación), y ello por entender que el cobro de tales conceptos no es correcto dado que dichos edictos no son sino documentos complementarios del título que ha motivado la práctica de las correspondientes inmatriculaciones y, por tanto, no susceptibles de presentación independiente del título al que se afirma complementan (número 1 del Arancel).

Dicha cuestión ha sido resuelta por esta Dirección General en numerosas Resoluciones (entre otras, Resoluciones de esta Dirección General de 24 y 25 de septiembre de 1996 y 28 de diciembre de 1998) en que se analiza una minuta conjunta que incluía los honorarios devengados como consecuencia del título que es objeto de inmatriculación, así como los derechos devengados por las operaciones registrales originadas por la devolución del edicto. Siguiendo el criterio expuesto por tales Resoluciones, son minutables las operaciones registrales causadas por la devolución del edicto a que se refieren los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, siendo

tales operaciones el asiento de presentación de dicho edicto en el Diario (número 1 del Arancel) y la nota marginal de consolidación de la inscripción practicada (número 3.1 Arancel).

En efecto, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 21 de diciembre de 1995, para que la inmatriculación de fincas por el medio del título público de adquisición, previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria (que es el caso que motiva el presente recurso) quede consumada, requiere cumplir dos operaciones posteriores complementarias, recogidas en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario:

a) en primer lugar, la publicación de edictos, por la que se notifica a todos los que pudieran estar interesados en ella que se ha practicado en el Registro la inmatriculación de una finca y, por tanto, ya hay un derecho inscrito, a favor de alguien y en virtud de un título (sin que pueda entenderse que dicha publicación sea mera formalidad, pues la fijación de edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca es un requisito esencial tendente a que las inscripciones de inmatriculación se practiquen de acuerdo con el principio de publicidad, que es básico en la institución del Registro de la Propiedad);

b) y, en segundo término, la consolidación o caducidad del asiento de inmatriculación según que dentro del plazo de tres meses a contar desde la fecha del asiento se justifique o no ante el Registrador que la publicación del edicto se ha realizado.

La justificación de la publicación se hace devolviendo el edicto con la correspondiente diligencia (el cual se presenta en el Diario, dado que no puede considerarse como un documento meramente complementario del título inmatriculado, por los efectos que por sí solo lleva aparejados) y causa la nota marginal que acredita que la inscripción de inmatriculación ha quedado consolidada; por el contrario, de no devolverse el edicto en plazo, se cancela la inscripción de oficio, ya que estamos ante uno de los pocos supuestos de caducidad de un asiento de inscripción, lo que se justifica por el carácter provisional del mismo –provisionalidad que el propio contenido del asiento revela– y dado que, además, la caducidad de esta inscripción arrastrará a todos los asientos posteriores que se apoyen en ella.

Expuesto lo anterior, en la medida que la presentación de los edictos debidamente publicados dará lugar a la práctica de la correspondiente nota al margen de la inscripción de inmatriculación –en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario–, es correcta su presentación el Libro Diario y su minutación.

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto, debiendo desestimarse la impugnación invocada en cuanto al mismo.

Tercero. Inmatriculación y declaración de obra nueva.

En cuanto al segundo de los motivos de impugnación, el recurrente pone de manifiesto que la inmatriculación practicada incluye la finca con todas las

construcciones existentes en su interior, por lo que entiende que sólo devenga honorarios la inmatriculación practicada, no siendo susceptible de minutación independiente el reflejo registral de las edificaciones existentes en la finca inmatriculada.

Para resolver esta cuestión es preciso tomar en consideración lo que este Centro Directivo ha puesto de manifiesto reiteradamente en Resoluciones dictadas para resolver recursos gubernativos contra la calificación registral (entre otras, en Resoluciones de 28 de mayo de 2011 o 22 de mayo de 2013). De este modo:

«(…) las exigencias impuestas por la legislación urbanística y de ordenación de la edificación cuando sea aplicable, rige para toda hipótesis de acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones, incluyendo el supuesto de inmatriculación de fincas con construcciones en su interior. (…) Tanto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria como el artículo 308 de su Reglamento, admiten que las declaraciones de obra nueva se realicen por su descripción en los títulos referentes al inmueble (…). Por eso la Dirección General de Registros y del Notariado ha admitido la inscripción de la declaración de obras nuevas en autos aprobatorios de expedientes de dominio para la reanudación del tracto (Resolución de 18 de junio de 1991) y por la misma razón deben admitirse también las contenidas en los títulos inmatriculadores (…). Así la certificación de dominio para la inmatriculación de fincas es título hábil para las inmatriculaciones de fincas y por tanto también para la descripción de los inmuebles en ellas existentes. Eso sí, siempre que se justifique el cumplimiento de las exigencias urbanísticas y derivadas de la legislación de ordenación de la edificación.»

De lo anterior resulta claramente que la inmatriculación de fincas en cuyo interior existen edificaciones requiere acreditar, no sólo el cumplimiento de los requisitos propios de la inmatriculación, sino también el de aquéllos que son propios de la declaración de obra nueva (aunque la misma no haya sido expresamente declarada), así como la práctica –en su caso– de los asientos y de las notificaciones legalmente previstas (esto es, al Ayuntamiento competente –en su caso– y a la Comunidad Autónoma correspondiente –artículos 20 y 51.3 del Real Decreto-legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo–), circunstancia que, por consiguiente, justifica el devengo de honorarios no sólo por la inmatriculación de la finca, sino también por la declaración de obra nueva citada –aunque la misma no haya sido realizada expresamente– y las operaciones relacionadas con la misma –*cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario–.

Por consiguiente, ha sido correcta la actuación del Registrador en este punto.

Cuarto. Minutación de las notas marginales practicadas: limitaciones derivadas de la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de

noviembre, de Ordenación de la Edificación; publicación de edictos reglamentarios.

En cuanto a la minutación de las notas marginales practicadas, cabe distinguir:

a) Por lo que se refiere a las limitaciones derivadas de la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, hay que tener en cuenta que el citado precepto establece que la garantía decenal «no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión *inter vivos* dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión *inter vivos* sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma»: por tanto, dicho precepto establece una prohibición de autorizar e inscribir la transmisión de la vivienda sin que se cumplan determinados requisitos, por lo que se trata de una limitación dispositiva que tiene un carácter legal, que accede al Registro y afecta al contenido del derecho inscrito (así, a través de su constancia registral se refuerza la eficacia legal de la prohibición de disponer, vinculando a Registradores futuros e imponiendo el cierre registral a los actos transmisivos), siendo por tanto minutable, tal y como ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 30 de abril de 2002, en que se señalaba que «una vez que la prohibición de enajenar accede al Registro devenga honorarios, con independencia del carácter del asiento, ya sea constitutivo o no, practicándose o no de oficio», y ello con arreglo al número 3.1 del Arancel, pues se trata de auténticas notas que ponen de manifiesto una limitación al contenido del derecho inscrito.

b) En cuanto a la nota marginal de publicación de edictos, como señaló este Centro Directivo en Resolución de 9 de enero de 2001, en los supuestos de inmatriculación, el artículo 298.2 del Reglamento Hipotecario impone al Registrador de la Propiedad la obligatoriedad de publicar los edictos correspondientes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en el que radican las fincas, no siendo ésta una cuestión que quede al libre arbitrio o criterio del mismo: así, como se ha indicado en el Fundamento de Derecho Segundo de la presente Resolución, dicha publicación de edictos acredita que la inscripción de inmatriculación ha quedado consolidada, desplegando toda su eficacia en los términos y con las limitaciones legalmente previstas –entre ello, la suspensión del principio de fe pública registral durante un plazo de dos años computados desde la fecha de inscripción de inmatriculación conforme al artículo 207

de la Ley Hipotecaria– (por el contrario, de no devolverse el edicto en plazo, se cancelaría la inscripción de oficio), por lo que la nota marginal acreditativa de haberse producido dicha publicación con los requisitos legales es una nota marginal de modificación jurídica, prevista en el número 3.1 del Arancel.

Por consiguiente, la práctica de las correspondientes notas marginales relativas a las limitaciones establecidas en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 y las referentes a la publicación de edictos son conceptos minutables, configurándose como auténticas notas de modificación jurídica, por lo que es aplicable el número 3.1 del Arancel, siendo por tanto correcta la actuación del registrador en cuanto a la determinación del Arancel aplicable.

No obstante, en cuanto a la forma de minutación, dicho precepto prevé el devengo del 50% de los derechos que correspondan conforme al número 2, por lo que tomando como base el valor de la finca, se aplicará la escala del número 2.1 del Arancel, reduciéndose el resultado obtenido en el 5% previsto en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo –sin que en ningún caso pueda resultar un importe inferior a 24,040484 euros– y, a continuación, el resultado obtenido se reducirá en un 50% conforme a lo dispuesto en el número 3.1 del Arancel de los Registradores: por consiguiente, en el presente supuesto, se devengarán 68,509632 euros en relación con las limitaciones a que se refiere la Ley de Ordenación de la Edificación (resultantes de aplicar, sobre una base de 114.176,21 euros, la escala del número 2 del Arancel, que dará como resultado 144,230804, que tras la reducción de un 5% dará como resultado 137,019264 euros, importe que reducido en un 50% previsto en el número 3.1 del Arancel dará como resultado unos honorarios de 68,509632 euros), así como unos honorarios ascendentes a 68,509632 euros con relación a la nota marginal de publicación de edictos con relación a la finca 1.–(calculados del mismo modo indicado anteriormente), 16,182317 euros con relación a la nota marginal de publicación de edictos con relación a la finca 2.–(resultantes de aplicar, sobre una base de 11.740,16 euros, la escala del número 2 del Arancel, que dará como resultado 34,068037, que tras la reducción de un 5% dará como resultado 32,364635 euros, importe que reducido en un 50% previsto en el número 3.1 del Arancel dará como resultado unos honorarios de 16,182317 euros) y 12,020242 euros con relación a la nota marginal de publicación de edictos con relación a la finca 3.–(resultantes de aplicar, sobre una base de 2.676,48 euros, la escala del número 2 del Arancel, que dará como resultado 24,040484, importe mínimo que no admite la reducción de un 5% conforme al número 2 del Arancel, y que reducido en un 50% previsto en el número 3.1 del Arancel dará como resultado unos honorarios de 12,020242 euros –que coinciden con los honorarios que resultan de la minuta impugnada–), debiendo por tanto rectificarse la factura impugnada, en el sentido indicado, en cuanto a los honorarios devengados por la constancia registral de las limitaciones a que se refiere la Ley de Ordenación de la Edificación, así como respecto a los honorarios correspondientes a la práctica de la nota marginal de publicación de edictos con relación a las fincas 1 y 2.

Quinto. Derecho de retracto de carácter legal.

En cuanto a la minutación de un derecho de retracto legal, ha de tomarse en consideración lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección, en que se indica que «La Junta de Andalucía a través de la Agencia de Medio Ambiente, podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos de los terrenos en el interior de los espacios declarados protegidos», siendo que dos de las fincas transmitidas se hallan incardinadas dentro del Parque de Grazalema.

Pues bien, dichos derechos de tanteo y retracto legal en favor de la Comunidad Autónoma son susceptibles de publicidad registral, publicidad cuya eficacia ahora no se prejuzga, pero que arancelariamente resulta relevante (siendo, por lo demás, susceptibles de minutación separada, como tiene declarado esta Dirección General en Resolución de 31 de enero de 1997 al establecer que «de acuerdo con lo pactado, el Registrador que practicó la inscripción, tanto de la venta de cada uno de los locales, como del derecho de tanteo y retracto constituido sobre los mismos siendo la inscripción de este último derecho un concepto minutable separadamente»).

En cuanto a la forma de minutación, siguiendo el criterio de la Resolución del Subsecretario de Justicia de 19 de noviembre de 2012:

– Base: debe tomarse como base la tercera parte del valor de la vivienda conforme a la valoración que de estos derechos se hace en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

– Número aplicable del Arancel: puede minutarse de dos formas diferentes, con un resultado igual:

Como nota marginal: número 3.1. del Arancel (esto es, el 50% del resultado de aplicar el número 2.1 del Arancel);

Como inscripción: número 2.3 *a)* del Arancel (esto es, el 50% del resultado de aplicar el número 2.1 del Arancel).

Por consiguiente, en la medida que el Registrador ha reflejado la existencia del derecho de retracto legal anteriormente relacionado en la inscripción de dos fincas, minutando 12,020242 euros por cada uno de ellos con arreglo a lo dispuesto en el número 3.1. del Arancel (que establece unos honorarios equivalentes al 50% de los resultantes del número 2 y ascendiendo el mínimo arancelario derivado de ese número 2 a la cuantía de 24,040484 euros), debe considerarse correctamente formulada la minuta por el Registrador.

En consecuencia es correcta la actuación del Registrador en este punto.

Sexto. Notas de afección fiscal.

En cuanto a los honorarios devengados por la extensión de notas de afección fiscal, el recurrente impugna el cobro de nueve notas, cuando sólo se han

extendido seis notas marginales con tal carácter (y ello aun cuando tres de ellas se refieran a dos sujetos pasivos).

En este sentido, no obstante lo anterior, respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al artículo 100 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, entre otras muchas.

Pues bien, en este supuesto son dos los interesados en la sucesión, cada uno de los cuales debe abonar su respectivo impuesto de sucesiones, lo que justificaría la extensión de una nota de afección fiscal para cada uno de ellos, por lo que sería procedente la extensión de nueve notas de afección fiscal; ahora bien, en el supuesto que motiva este expediente, han sido practicadas seis notas de afección fiscal (si bien tres de ellas referentes a dos sujetos pasivos): al respecto, y tomando en consideración que el número 3.3 del Arancel establece que se devengarán los honorarios en él indicados «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales» practicadas, no por las afecciones fiscales o sujetos pasivos a que se refiera cada nota marginal, y tomando en consideración que se han extendido seis notas marginales de afección fiscal, sólo cabe la minutación de dichas seis notas marginales practicadas, debiendo rectificar en tal sentido la minuta impugnada.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don Juan Luna Galindo, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de febrero de 2014, en los términos que resultan de la presente Resolución.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de diciembre de 2014 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Jefa de Negociado Jurídico de Expropiaciones del Ayuntamiento de Bilbao, contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de noviembre de 2013, doña....., Jefa de Negociado Jurídico de Expropiaciones del Ayuntamiento de Bilbao, impugna factura número de entrada 1533, girada por el Registro de la Propiedad de Bilbao núm. 1, por importe de 28.878,07 €.

En dicho escrito manifiesta que la cantidad consignada como «base imponible» no figura en la documentación acompañada por esa parte solicitando la inscripción. La operación de ocupación se ha realizado para ocupar anticipadamente terrenos cuyo fin es el de dar soporte a un sistema general para la apertura del Canal de Deusto y a dotaciones locales de vialidad y espacios libres. Su valor teórico sería cero euros porque son de «cesión obligatoria y gratuita». Por esta razón no se consigna un valor en los documentos acompañados.

Los motivos de desacuerdo con la minutación básicamente son de dos clases: *a)* por un lado cuál deba ser en cada caso la base imponible; *b)* por otro lado, cuántos conceptos, y de qué manera deban ser minutados.

A la vista de la factura, entiende que algunos conceptos han sido minutados de forma repetida. Así las 13 segregaciones se calculan igual que las 13 ocupaciones y no se les aplica la regla de la reducción del 70 por 100 prevista en el número 2.2 del arancel.

Por otro lado, se han minutado 23 «ocupaciones», 23 «fincas nuevas» y 23 «aprovechamientos». Entienden que la generación de una finca nueva, es el propio concepto que se minuta cuando se factura por la inscripción de la ocupación o la inscripción del aprovechamiento.

Por todos los conceptos (segregación, ocupación, finca nueva y aprovechamiento) se ha aplicado la base imponible completa a cada uno de ellos. Ello ha provocado que por la ocupación anticipada de un terreno, se facture como si se hubiera transmitido triplemente, una por la ocupación, otra por el aprovechamiento, y otra por la «finca nueva».

En el procedimiento de ocupación anticipada se independizan en una misma finca, dos conceptos: *a)* por un lado el bien físico, el terreno, que pasa a inscribirse a nombre de la administración que realiza la ocupación; y *b)* por otro lado los «derechos urbanísticos» que pueden corresponder a esa finca, el aprovechamiento, que no cambia de propietario.

Existirían tres conceptos distintos como objeto de minutación: *a)* las 13 segregaciones; *b)* las 23 ocupaciones; *c)* las 23 generaciones de folio independiente con inscripción del aprovechamiento urbanístico.

A la vista del propio concepto de la ocupación directa (separación del «terreno físico» de su «aprovechamiento») entiende que la suma de las bases imponibles de los conceptos de ocupación y aprovechamiento debería coincidir con el total del valor de la finca. Pero no cada uno de ellos minutarse por el total del valor de la finca.

En cuanto a la base imponible a la vista de documentación obrante en el expediente administrativo, se deduce que se ha aplicado el valor que se consignó en las escrituras por las cuales Visesa y Gobierno Vasco compraron los terrenos a la Autoridad Portuaria (y que se acordó entre las partes en una cantidad unitaria de 452,93 euros por metro cuadrado). Entienden aceptable mantener ese criterio para el valor de la finca completa, y a efectos de minutación procedería una parte al terreno objeto- de ocupación otra al aprovechamiento. Para aplicar una parte al terreno, podría acogerse el criterio de valor inicial del suelo, a 6 euros al metro cuadrado; y el resto del valor hasta completar el valor total de la finca, sería la base imponible del aprovechamiento.

II

Doña María Eugenia García Marcos, Registradora de la Propiedad de Bilbao núm. 1, emite el correspondiente informe que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de diciembre de 2013. En dicho informe manifiesta:

1.º) Respecto del primer motivo de impugnación sobre «cuál debe ser en cada caso la base imponible»: en el presente caso, al no constar valor fiscal comprobado, ni tampoco valor declarado por los interesados, se ha seguido el criterio de fijación por datos objetivos que constan documentados en el Registro de la Propiedad. Exactamente se trata de datos resultantes del mismo historial registral de fincas objeto de las operaciones pertinentes, y en concreto, de las enajenaciones realizadas por la Autoridad Portuaria de Bilbao a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi, formalizadas en escritura de 23 de diciembre de 2009, así como en las llevadas a cabo por la Autoridad Portuaria de Bilbao a favor de Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A., formalizadas en escritura de 18 de julio de 2008, de las que se desprende un valor de cuatrocientos cincuenta y dos euros con noventa y tres céntimos de euro por metro cuadrado. El indicado valor proviene de la tasación efectuada, por la mercantil «Tasaciones Inmobiliarias, S.A.» según el método residual dinámico, correspondiente al expediente BI 01125/05-3, de 21 de febrero de 2006.

2.º) En cuanto al segundo motivo de impugnación, de la documentación presentada se deriva la necesidad de practicar cuatro clases de operaciones registrales, todas ellas absolutamente imprescindibles:

A) Segregación: Respecto de la misma, se plantea la aplicación del número 2.2 del Arancel, relativo a la reducción al setenta por ciento en operaciones tales como agrupaciones, segregaciones y divisiones y el número 2.3 que establece una bonificación del 50% cuando legalmente resulten obligados al pago las Administraciones Públicas, comprendiendo la estatal, Autonómica, provincial, local o sus organismos autónomos. Por su parte el número 6 dice: «Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartado 1 y 2 anteriores, se aplicará entre ellas la más favorable para el obligado al pago». Resulta evidente que la reducción que ha aplicado ese Registro es la más favorable al obligado al pago.

B) Ocupación Directa: Se plantea una posible disgregación del valor de la finca. Entiende que la operación «ocupación directa» se practica sobre el terreno físico, que es el enajenado previamente por la Autoridad Portuaria de Bilbao a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de Visesa por un valor de cuatrocientos cincuenta y dos euros con noventa y tres céntimos de euro el metro cuadrado. En ningún caso en tales enajenaciones se hace constar un valor diferente o se distinguen dos partes en dicha valoración.

El valor de las fincas registrales sobre las que se ha operado, en base a datos objetivos, es actualmente el indicado, con independencia del valor que a posteriori se les pueda asignar en función de un posible cambio de destino urbanístico. A la hora de elaborar la minuta impugnada, lógicamente, se ha considerado la situación en el momento actual de los inmuebles.

De ningún modo comparte el criterio de desdoblar el valor de la base imponible, en cuanto no existe norma legal o reglamentaria que avale tal pretensión.

C) Apertura de folio independiente: plantea fusionar este concepto con el de Aprovechamiento Urbanístico.

Se trata de dos conceptos minutables diferentes y absolutamente imprescindibles.

El artículo 42.4 del Real Decreto 1093/1997, establece que: «El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca-ocupada...».

Dice el artículo 598 del Reglamento Hipotecario que: «La agrupación de varias fincas bajo un solo número devengará los honorarios que correspondan por la agrupación, sin perjuicio de los demás que procedan por los derechos que, en su caso, se inscriban en el mismo asiento. Esta misma regla se aplicará a las segregaciones». Las dos operaciones registrales indicadas, agrupación y segregación, tienen como consecuencia la apertura de folio independiente y la creación de una finca registral nueva y distinta, por lo que del tenor de dicho precepto se deduce que en ambos supuestos los honorarios que se devengan incluyen tanto la creación de la finca resultante como el derecho o derechos que en su caso se inscriben en el mismo asiento.

Como consecuencia de lo expuesto, entiende que, bajo ningún concepto, se pueden fusionar dos operaciones registrales absolutamente divergentes, aunque confluyan materialmente en la misma inscripción, una encaminada a originar una finca nueva por imperativo del precepto invocado, y otra a retribuir la titularidad registral de dicha finca, en este supuesto por atribución legal. En todo caso, la apertura de folio independiente es la ineludible premisa para las operaciones posteriores del tipo que sean (compraventa, donación...), y como tal viene impuesta por el artículo 42.4 del Real Decreto 1093/1997.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 5 de diciembre de 2013, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 17 de diciembre de 2013 el recurrente expone lo siguiente:

– Al punto primero: como manifiestan en su escrito de recurso, consideran aceptable el criterio adoptado en la factura de recoger el valor que se consignó en las escrituras por las cuales VISESA y Gobierno Vasco compraron los terrenos a la Autoridad Portuaria (y que se acordó entre las partes en una cantidad unitaria de 452,93 euros por metro cuadrado). Y ello para reflejar el valor de la finca completa. Manifiestan su oposición al entender que al separarse en la finca el aprovechamiento y el terreno físico, a efectos de minutación procedería aplicar una parte de ese «valor completo» al terreno objeto de ocupación y otra al aprovechamiento. La suma de las partes daría igual al todo (el valor de la finca completa en la transmisión).

– En cuanto al apartado A) Segregación: El número 2.6 del Arancel señala que «cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago». La bonificación de las Administraciones Públicas se encuentra prevista en el apartado 3 del número 2 del Arancel; por lo que esa regla de escoger entre las bonificaciones que se prevé en el número 2.6 no le sería aplicable.

– En cuanto a la Ocupación directa.: Lo que se enajenó y valoró en la operación entre la Autoridad Portuaria y la Administración de la Comunidad Autónoma, es el terreno completo (el terreno físico y su aprovechamiento). En aquella transmisión no podía haberse desdoblado los valores, porque no existía tal desdoblamiento. Es el expediente de ocupación directa tramitado en 2013 por el Ayuntamiento de Bilbao el que ha producido el desdoblamiento. Por ello no podía figurar al Registro valores previos de estos dos conceptos, porque es con el expediente del Ayuntamiento que se genera la existencia por un lado del terreno físico (que queda de titularidad del Ayuntamiento para poder hacer la obra de cubrimiento del Canal de Deusto) y del aprovechamiento por otro lado (que queda de la titularidad de los propietarios previos del terreno, Comunidad Autónoma Vasca y Visesa). Es el propio expediente tramitado de acuerdo a lo previsto en el artículo 188 de la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo Ley 2/2006, el que legitima la posibilidad de la existencia de esos dos objetos de titularidad (terreno físico, por un lado y, aprovechamiento por otro).

– En cuanto a la minutación de los conceptos «apertura de folio independiente» y «aprovechamiento urbanístico»: a la vista de lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto 1093/1997, manifiestan su conformidad con la minutación de la apertura de folio independiente al que da lugar el aprovechamiento, porque entienden que es un concepto distinto a la propia ocupación. Manifiestan su disconformidad en cuanto a la minutación doblemente de la «apertura de folio independiente» (o «finca nueva») y el «aprovechamiento urbanístico». Entiende que no puede tratarse la inscripción del aprovechamiento urbanístico que queda para el propietario (no se transmite), igual que si se hubiera transmitido. La ocupación directa no atribuye la titularidad del aprovechamiento a Visesa y Comunidad Autónoma. Estas entidades ya eran propietarias del terreno y su aprovechamiento, lo que hace es desgajar el terreno físico y atribuir su titularidad a la Administración actuante.

IV

Por Resolución de 4 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., Jefa de Negociado Jurídico de Expropiaciones del Ayuntamiento de Bilbao, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de marzo de 2014.

En dicho escrito manifiesta que habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente indicados y solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a, doña María Eugenia García Marcos, Registradora de la Propiedad de Bilbao núm. 1, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de abril de 2014, la Registradora afirma que está de acuerdo con la Resolución impugnada y que el recurso interpuesto debe desestimarse en base a los hechos y fundamentos de derecho en la misma consignados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; artículo 188 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, del Parlamento Vasco; el artículo 42 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; el artículo 598 del Reglamento Hipotecario.

Primero. Objeto del recurso.

La presente resolución tiene por objeto determinar los honorarios devengados como consecuencia de la ocupación directa de determinadas fincas registrales e inscripción de aprovechamiento urbanístico, resolviendo: en primer término, si la bonificación del número 2.3 del Arancel es compatible con la reducción a que se refiere el número 2.2 del mismo; en segundo lugar, la base imponible que corresponde al derecho que corresponde a la Administración y al aprovechamiento urbanístico; y, en tercer lugar, si la apertura de folio inde-

pendiente al aprovechamiento urbanístico es minutable de modo independiente a la inscripción del mismo.

Segundo. Segregaciones: concurrencia de reducciones (apartados segundo y tercero del número 2 del Arancel).

La primera de las cuestiones que plantea el recurso de apelación consiste en determinar si la bonificación del cincuenta por ciento de los honorarios devengados establecida en el número 2.3 del Arancel cuando el obligado al pago es una Administración Pública puede concurrir con la reducción del treinta por ciento (o, lo que es lo mismo, al setenta por ciento) de los honorarios devengados tras la aplicación de la escala del número 2.1 del Arancel: en este sentido, ha de tomarse en consideración lo dispuesto en el número 2.6 del Arancel en que se indica que «Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago».

Por consiguiente, no concurriendo en el supuesto que nos ocupa dos reducciones de los apartados primero y segundo del número 2 del Arancel, sino una sola de ellas (la del apartado segundo, en un treinta por ciento), es perfectamente compatible la aplicación de la misma con aquella otra a que se refiere el apartado tercero del número 2 del Arancel, siendo esta última una bonificación de carácter subjetivo (es decir, por razón del sujeto obligado al pago) cuya finalidad es, precisamente, que dichas entidades (entre ellas, las Administraciones Públicas) satisfagan un importe equivalente a un cincuenta por ciento de los honorarios que deberían satisfacerse en caso de que el obligado al pago fuera una entidad distinta de las enumeradas en dicho precepto (finalidad que, por tanto, no se cumpliría en caso de no aplicar lo dispuesto en el número 2.3 del Arancel), ha de estimarse la pretensión de la recurrente en este punto.

De este modo, las trece segregaciones practicadas deben minutarse atendiendo al valor de la finca segregada, aplicando la escala del número 2.1 del arancel, reduciendo el importe obtenido en un treinta por ciento (esto es, al setenta por ciento) a que se refiere el número 2.2 del Arancel, a continuación en un cincuenta por ciento conforme al número 2.3 del Arancel y, en último término, en un cinco por ciento a que se refiere el número 2.1 del Arancel –tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo–, debiendo por tanto rectificarse la minuta impugnada en tal sentido.

Tercero. Ocupación directa y aprovechamiento urbanístico: base aplicable.

La segunda de las cuestiones planteadas consiste en determinar cuál sea la base aplicable para proceder a la minutación de las operaciones de ocupación directa y aprovechamiento urbanístico. En este punto, es preciso tomar en consideración:

– Por un lado, lo establecido en el artículo 188 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Parlamento Vasco, de Suelo y Urbanismo, según el cual:

«Los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a actuaciones integradas podrán obtenerse anticipadamente mediante su ocupación directa. En este supuesto, se reconocerá a su titular el derecho a la edificabilidad urbanística correspondiente a los terrenos objeto de ocupación con cargo al futuro desarrollo de la unidad de ejecución sin necesidad de mediar previo acuerdo con el titular»;

– Por otra parte, lo indicado en el artículo 42 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, rubricado «Inscripción de las fincas y de su aprovechamiento en caso de ocupación directa» en cuyo apartado tercero indica:

«La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.»

Pues bien, de los anteriores preceptos resulta claramente que el procedimiento de ocupación directa supone la adquisición de la finca por parte de la Administración actuante, con excepción del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la misma (que continuará inscrito a favor del titular registral inicial de la misma), por lo que es evidente que:

– Por un lado, la inscripción de dichas fincas a favor de la Administración actuante devengará los honorarios correspondientes, tomando como base el valor de las mismas minorado en aquél que corresponda a su aprovechamiento urbanístico (que no ha sido transmitido ni queda inscrito a favor de la Administración);

– Y, por consiguiente, por otro lado, la inscripción del aprovechamiento urbanístico devengará los honorarios correspondientes a tal derecho, tomando como base el importe que le corresponda en función del valor asignado al mismo.

Como consecuencia de lo anterior, debe rectificarse la minuta impugnada distribuyendo el valor asignado a cada finca registral entre el derecho inscrito a favor de la Administración actuante (dominio de la misma, excluido el derecho de aprovechamiento urbanístico) y el citado derecho de aprovechamiento urbanístico, atendiendo para ello a los criterios que resultan de la regla primera del anexo II del Arancel.

Cuarto. Apertura de folio independiente e inscripción de aprovechamiento urbanístico: conceptos minutables.

En tercer lugar, se impugna la minutación separada de la apertura de folio independiente al aprovechamiento urbanístico y, a continuación, del aprovechamiento urbanístico que es objeto de inscripción.

Para resolver esta cuestión es preciso tomar en consideración lo establecido en el artículo 42.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, del que resulta lo siguiente:

«El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.»

De lo anterior resulta claramente que la inscripción de aprovechamiento urbanístico lleva aparejada la apertura de folio independiente (al igual que una operación de segregación) y, habiéndose procedido a la inscripción del mismo a favor del titular registral de la finca ocupada (de la que la Administración ha adquirido su dominio, con exclusión del derecho de aprovechamiento urbanístico de la misma), no existe más que una sola operación susceptible de minutación (como es la inscripción del aprovechamiento urbanístico), por lo que no queda justificada la minutación de un doble concepto «finca nueva» y «aprovechamiento», sino de uno solo (sobre la base imponible que resulte de lo indicado en el Fundamento de Derecho anterior), debiendo por tanto rectificar la minuta impugnada en tal sentido.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por doña....., Jefa de Negociado Jurídico de Expropiaciones del Ayuntamiento de Bilbao, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de marzo de 2014, en los términos que resultan de la presente Resolución.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de diciembre de 2014 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de marzo de 2014, don..... impugna factura número 434/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, por importe de 1.031,74 €.

En dicho escrito manifiesta que la minuta impugnada corresponde a la inscripción de una escritura de disolución de comunidad de bienes y constitución previa de servidumbre.

Considera que la cantidad es excesiva por los siguientes motivos:

a) Número arancel «1T», concepto «asiento telemático», honorarios 12,02 euros. El arancel vigente establece por este concepto una cantidad de 6,010121 euros.

b) Número arancel «3.1»; concepto «notificaciones»; honorarios 12,02 euros. El arancel vigente destina el número 3.1 a «notas marginales» y no a notificaciones. Se ignora que se haya producido notificación alguna y a quién se ha practicado y por qué medios.

c) Número arancel «2.1» concepto «rectificación»; base 150.000 euros; honorarios 171,09 euros por 2= 342,197370.

Y número arancel «2.1»; concepto «Adjudicación»; base 150.000 euros; honorarios 171,09 euros por 2= 342,197370.

Teniendo en cuenta que en la escritura se formaliza una extinción de condominio sobre dos fincas, con un valor de 150.000 euros cada una de ellas, es incomprensible que se liquide el número 2 del Arancel sobre cuatro bases de 150.000 euros cada una de ellas, duplicando así el importe que procede.

d) Número Arancel «4.1F»; Concepto «Nota simple informativa»; honorarios 3,0005061 euros. Se ignora a qué nota simple se refiere este concepto, ni quién ha solicitado la misma.

e) Número Arancel «4.1D»; concepto «Dictaman Urban»; honorarios 9,015182.

El arancel vigente destina el número 4.1d a «certificación negativa de cargas» y no a la emisión de dictámenes. Se ha entregado al interesado un denominado «dictamen relativo a la base gráfica registral de las fincas 1815 y 1816 del término municipal de Esporles», emitido por el Señor Registrador motu propio y absolutamente innecesario, pues las fincas registrales de referencia están perfectamente identificadas mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida del Catastro y que se incorporó a la escritura, siendo innecesaria cualquier otra constancia gráfica distinta.

f) Número arancel «3.1»; concepto «nota validación»; honorarios 12,02 x2= 24,04 euros. Se ignora a que se refiere este concepto.2 *g)* número arancel «4.1E»; concepto «certific. PTM», honorarios 6,010121 euros. Se ignora a que se refiere este concepto.

g) Número Arancel «4.1E»; concepto «certific. PTM», honorarios 6,010121 euros. Se ignora a qué se refiere este concepto.

h) Número Arancel «3.2»; concepto «c. catastral»; honorarios 9,015182 euros.

i) Número Arancel «4.1B»; concepto «certfi. Telemat» honorarios 24,0404 euros.

j) Número arancel «3.2T» concepto «nota telemática» y número arancel «3.2T» concepto «copia telemática».

k) Número arancel «3.2»; concepto «nota ref.cat»; honorarios 9,015182 euros x 2= 18,030364 euros. Se ignora a que se refiere este concepto.

A pesar de que la calificación no ha tenido lugar en los quince días desde el asiento de presentación o la subsanación de defectos, en su caso, no se ha aplicado la reducción del 30% en los aranceles registrales, conforme ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

II

Don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, emite el correspondiente informe de 17 de marzo de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de marzo de 2014.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

1. En cuanto a la minutación de 12,02 euros por el asiento de presentación telemático, ha sido minutado así de conformidad a las Resoluciones del Colegio de Registradores de 9 de febrero de 2010 y 31 de marzo de 2009, de las que resulta que en el caso de presentación telemática se minutarán 6,01 euros por la presentación y 6,01 euros por la certificación extendida en la copia papel.

2. En relación al concepto «rectificación», se ha minutado la rectificación de los linderos de ambas fincas, como consta en las inscripciones 3.ª de la finca registral 1816 e inscripción 4.ª de la finca 1815.

Para determinar cada operación registral debe atenderse a lo que se inscribe que en el presente caso es un derecho real de servidumbre, extinción del condominio y rectificación de los linderos de las fincas. Los otros dos conceptos, «adjudicación», uno por cada finca, se corresponden a la extinción del condominio sobre cada una de las fincas.

3. En cuanto al concepto «nota simple informativa», la expedición y cobro de nota simple informativa simultánea a la inscripción, es consecuencia de la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre que estableció la obligatoriedad de expedir la nota simple informativa en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título- artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria-. Hace constar que tan solo ha sido objeto de minutación una nota simple informativa, cuando el documento comprende dos fincas, no minutándose la otra nota simple por error.

4. En cuanto a la impugnación de la minutación de la nota de validación, se estima en parte, minutándose por este concepto 9,01 euros y no 12, en virtud de los acuerdos consensuados por la Asamblea de Registradores de Baleares de fecha 26 de mayo de 2008.3.

5. Respecto al concepto Nota Ref. Cat. Se han practicado la nota marginal en las fincas para hacer constar la referencia catastral de las mismas notas de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículos 38 y siguientes del Real Decreto-legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la actual Ley del Catastro Inmobiliario. Debe minutarse según el número 3.2, devengando 9,01 euros por cada nota que se practique.

6. En cuanto al despacho fuera de los 15 días y no aplicación de la reducción del 30 por ciento en los aranceles, no ha sido aplicada tal reducción por cuanto no ha habido tal retraso en el despacho. Por cuanto, el Notario autorizante del documento objeto de inscripción, otorgó por razón de calificación negativa, una escritura de rectificación de fecha 16 de diciembre de 2013, que aportó a esa oficina personalmente, para su unión al documento

telemático pendiente de subsanación. Una vez aportada la escritura de rectificación que subsanaba los defectos puestos de manifiesto en la nota de calificación, la escritura cuya minuta se impugna fue despachada dentro del plazo legal, es decir dentro de los quince días a partir de la aportación de escritura de subsanación, por tanto no hubo lugar a retraso alguno.

7. Por último, y en cuanto a la impugnación de la minutación del dictamen urbanístico, c. catastral, nota telemática, copia telemática, certificación telemática, certificación PTM, y concepto «notificaciones», se estima el argumento del recurrente, por no haberse solicitado los mismos, por lo que se suprimen tales conceptos, que suponen 78,11 euros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de abril de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 16 de abril de 2014 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones en el que el recurrente se ratifica en todos sus extremos en el recurso de impugnación añadiendo lo siguiente:

a) No hay rectificación alguna de linderos sino una mera actualización de la descripción de los mismos.

b) Resulta sorprendente que el Registrador afirme en el punto 5) de su informe que ha hecho constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad, cuando hay una evidente inconsistencia entre el Catastro (que incluye dos referencias catastrales, una por cada planta) y el Registro (que incluye dos fincas adjuntas, cada una con dos plantas). Así se hizo constar en la escritura expresamente en la descripción de las fincas: «Datos catastrales: La referencia catastral de la finca, conjuntamente con la que se describe a continuación es 3909512-DD-6930-N-0001-XM la planta baja, y 3909512-DD-6930-N-0002-MQ la planta primera».

IV

Por Resolución de 29 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto, en cuanto a la nota de referencia catastral, importe nota de validación y la solicitud de la reducción del 30%.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2014, impugnando únicamente el punto tercero de la Resolución del Colegio de Registradores.

Solicita, por tanto que se revoque el apartado tercero de dicha resolución y se acuerde que no existe en dicho apartado ningún concepto minutable por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de junio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de agosto de 2010, 20 y 22 de octubre de 2010, 8 de marzo de 2011, 20 de diciembre de 2012, 8 de abril de 2013, 8 de enero de 2003 y 2 de julio de 2014, entre otras.

Primero. Objeto.

La cuestión planteada en el presente recurso consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de disolución de comunidad de bienes y constitución de servidumbre. Tras el allanamiento parcial del Registrador en cuanto a los conceptos «dictamen urbanístico», «C. Catastral», «nota telemática», «copia telemática», «certificación telemática», «certificación PTM», y «notificaciones» y la resolución por parte del Colegio en cuanto a los siguientes conceptos, que no han sido impugnados por el Registrador debiendo proceder por tanto a su rectificación: Asiento telemático, Adjudicación, nota simple informativa, nota de validación, nota referencia catastral, la presente resolución versará sobre el concepto Rectificación.

Con carácter previo, conviene poner de manifiesto que, como ha señalado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, entre otras, de 29 de diciembre de 2011, el recurso de honorarios tiene por objeto exclusivo anali-

zar si el Registrador ha procedido en la elaboración y expedición de la minuta de conformidad con lo dispuesto en la normativa arancelaria y su interpretación por esta Dirección General. Cualquier otra cuestión deberá ser resuelta por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios.

Segundo. Rectificación.

Respecto a la rectificación del Registro, se minuta este concepto por la rectificación de linderos de dos fincas, pues como tiene señalado Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2011, que ahora se transcribe en lo que interesa: «Se minuta este concepto por la rectificación de linderos que se hace en una finca y la rectificación de superficie y linderos que se hace en otra finca, Conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros y tiene señalado este Dirección General que, para determinar los conceptos minutables, debe atenderse a lo que se inscribe, que en este caso es la transmisión de las fincas por compra previa la rectificación de sus descripciones, en cuanto a sus linderos. Estas operaciones están reguladas independientemente de la transmisión por compra que se inscribe y sujetas a sus propios requisitos *(cfr.* arts. 298.3 del Reglamento Hipotecario y 53.ocho de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre), procediendo por ello su minutación separada e independiente, aplicando el número 2.1 del Arancel o, en su caso, el número 2.2 e) cuando concurran las circunstancias en él previstas».

Respecto a la aplicación del número 2.2 *e),* la Resolución de este Centro Directivo de 20 de octubre de 1993 estableció que sólo era aplicable cuando se hiciera una rectificación de la descripción por error en el título inicial, y no por acuerdo de las partes, supuesto de hecho que no da en este caso.

En este caso se rectifica los linderos de dos fincas, según se hace constar en el acta de inscripción. Procede, por ello, su minutación aplicando el número 2.1 del Arancel o, en su caso, el número 2.2 e) cuando concurran las circunstancias en él previstas.

En el caso objeto de recurso, por haber transcurrido más de los tres meses indicados, es correcta la minutación por el número 2.1 del Arancel, tomando como base el valor de la finca que consta en el Registro, a falta de valor fiscalmente comprobado y declarado en el documento, pues como dispone la Norma Primera del Anexo II del Arancel: «1. El Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o se correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada».

Procede la aplicación de la bonificación del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, en los términos que resultan de la Resolución recurrida. La disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de

mayo por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción de déficit público, señala: «Se aplicará una rebaja del 5% al importe de los derechos de los registradores de la propiedad resultantes de la aplicación de lo previsto en el número 2.1 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad. Esta rebaja es adicional respecto de la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

La Exposición de Motivos del propio Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo, afirma: «dado el carácter de funcionarios públicos de Notarios y Registradores de la propiedad y mercantiles, el presente Real Decreto-ley introduce una rebaja arancelaria general del 5% para los documentos de cuantía, dejando sin cambios los honorarios fijos referidos a los documentos sin cuantía. Al igual que en otras modificaciones, se ha optado por aplicar la rebaja sobre el importe de los derechos arancelarios resultante de aplicar la tabla de honorarios en función de la cuantía del documento».

La disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010 establece que: «Esta rebaja (5%) es adicional respecto a la aplicación de los demás descuentos o rebajas previstos en la normativa vigente».

El último párrafo del apartado primero del número 2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «en todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por ciento del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo en todo caso en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número». Este último párrafo ha sido introducido por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que pretende aclarar las dudas suscitadas por la aplicación de la rebaja del 5% en los aranceles registrales prevista por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público..., teniendo dicha norma un carácter interpretativo e integrador. «En concreto, se declara que dicha rebaja arancelaria se aplicará con carácter adicional a los demás descuentos, reducciones, bonificaciones o rebajas que se prevean en relación con los aranceles notariales y registrales que se calculen sobre la base que se indica en esta norma». Por tanto, resulta aplicable la bonificación del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 a todos los supuestos incluidos en el número 2 del Arancel.

En resumen, para la minutación de la rectificación de los linderos de las dos fincas debe tenerse en cuenta que la base se refiere al valor de cada una de las fincas y que, al haber transcurrido más de tres meses, el número del Arancel que corresponde es el 2.1. Asimismo, debe aplicarse la rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de diciembre de 2014 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de marzo de 2014, presentado en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8 el día 13 de marzo de 2014, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de marzo de 2014, don.....,, impugna minuta número 433/2014 girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, por importe de 526,77 euros.

En su escrito, el recurrente señala que la factura impugnada corresponde a la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima y considera que la cantidad resultante es excesiva por los siguientes motivos:

a) Número arancel «1. T»; concepto «asiento telemático», honorarios 12,02 euros. El arancel vigente establece por este concepto una cantidad de 6,010121 euros.

b) Número arancel «2.1»; concepto «donación»; base 150.000 euros; honorarios 171,09 y número arancel «2.1»; concepto «definición legítima»; base 150.000 euros; honorarios 171,09 euros.

Teniendo en cuenta que en la escritura se formaliza un solo acto, de donación con definición de legítima, pacto sucesorio previsto por el derecho civil de Mallorca, no se entiende que se haya minutado dos veces por la misma operación, duplicando así los honorarios del Registrador.

c) Número arancel «4.1F»; concepto «nota simple informa», honorarios 3,0005061 euros. Se ignora a qué nota simple se refiere este concepto, ni quién ha solicitado la misma.

d) Número arancel «3.2»; concepto «nota ref. catastral»; honorarios 9,015182 euros. El número 3.2 del arancel no habla en ningún momento de este tipo de nota que, por otro lado, no se sabe muy bien a qué corresponde.

e) Número arancel «4.1 D»; concepto «dictamen urban»; honorarios 9,015182 euros. El arancel vigente destina el número 4.1d a «certificación negativa de cargas» y no a la emisión de dictámenes. Se ha entregado al interesado un denominado «Dictamen relativo a la base gráfica registral de las fincas 1815 y 1816 del término municipal de...», emitido por el Señor Registrador motu proprio y absolutamente innecesario, pues las fincas registrales de referencia están perfectamente identificadas mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida del Catastro y que se incorporó a la escritura, siendo innecesaria cualquier otra constancia gráfica distinta.

f) Número arancel «4.1 E»; concepto «certific PTM»; honorarios 6,010121 euros. Se ignora a qué certificación se refiere es enigmático «PTM».

g) Número arancel «3.2»; concepto «c. Catastral»; honorarios 9,015182 euros.

h) Número arancel «4.1 B»; concepto «Certifi. Telemát»; honorarios 24,040484 euros. Se ignora qué certificación telemática puede ser ésta.

i) Número arancel «3.2T»; Concepto «nota telemática»; honorarios 9,015182 euros y número arancel «3.2T»; concepto «copia telemática», honorarios 9,015182 euros. Se ignora también a qué se pueden referir estos conceptos.

A pesar de que la calificación no ha tenido lugar en los quince días desde el asiento de presentación o la subsanación de defectos, en su caso, no se ha aplicado la reducción del 30% en los aranceles registrales, conforme ordena el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

II

Don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, remite informe de fecha 17 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de marzo de 2014.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

1. En cuanto a la minutación de 12,02 euros por el asiento de presentación telemático ha sido minutado así de conformidad a las Resoluciones del Colegio de Registradores de 9 de febrero de 2010 y 31 de marzo de 2009, de las que resulta que en el caso de presentación telemática se minutarán –6,01 euros por la presentación y –6,01 euros por la certificación extendida en la copia papel.

2. En cuanto a los conceptos «donación» y «definición», alega el recurrente que en la escritura se formaliza un solo acto, de donación con definición de legítima, y que se ha minutado dos veces por la misma operación, duplicando los honorarios. No obstante, el Registrador discrepa de tal interpretación, porque se ha inscrito y minutado la donación, e inscrito y minutado, el pacto de definición de legítima recogido en el artículo 50 de la Compilación Balear. La definición de legítima, institución balear propia, supone la renuncia de presente a la legítima, y puede también extenderse a todos los derechos sucesorios. La legítima en el ámbito del derecho foral balear tiene la naturaleza jurídica de *pars valoris bonorum,* por lo que quedan afectados, con afección real todos bienes de la herencia al pago de la misma, con la aplicación del artículo 15 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, de acuerdo con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 27 de octubre de 2000, 18 de octubre de 1999, 3 de julio de 2000 o 23 de noviembre de 2010, «la constancia registral de la extinción de este derecho-como consecuencia de su renuncia en escritura pública- es equiparable a la cancelación de cualquier

otra carga real, siendo un concepto minutable independiente conforme al número 2.1 del Arancel».

3. En cuanto al concepto «nota simple informativa», la expedición y cobro de nota simple informativa simultánea a la inscripción, es consecuencia de la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre que estableció la obligatoriedad de expedir la nota simple informativa en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título –art. 19 bis de la Ley Hipotecaria–. En este caso, se ha modificado la titularidad y extendido la correspondiente nota de afección fiscal, lo que origina tal discordancia y justifica la expedición de la correspondiente nota simple.

4. Respecto al concepto «nota re. Cat.» se ha extendido nota marginal para hacer constar la referencia catastral de la misma. Nota de extensión obligada por el Registrador conforme a los artículos 38 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la actual Ley del Catastro Inmobiliario.

En cuanto al despacho del documento fuera de los 15 días, el Registrador niega tal afirmación, por cuanto, éste fue objeto de inscripción al día siguiente –17 de enero de 2014–, de la inscripción de su título previo, 6 de enero de 2014, el asiento correspondiente a la escritura fue prorrogado conforme al artículo 432 del Reglamento Hipotecario, al hallarse pendiente de despacho la inscripción del título previo, por tanto no hubo lugar a retraso alguno; por lo que no procede la reducción del 30 por ciento en los aranceles, que alega el recurrente.

Por último y en cuanto a la impugnación de la minutación del «dictamen urbanístico», «C. Catastral», «nota telemática», «copia telemática», «certificación telemática», y «certificación PTM», se estima el argumento del recurrente, por no haberse solicitado los mismos, por lo que se suprimen tales conceptos que suponen 66,09 euros.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a don....., que presenta escrito de alegaciones que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 24 de abril de 2014. En dicho escrito reitera lo manifestado en el escrito de interposición de recurso y añade:

1. La argumentación del número 2 del informe del Registrador es totalmente incorrecta. Se dice en ella que se minutan a razón del valor de la finca (150.000 euros), dos bases, e atención a que se han inscrito dos actos, una «donación» y una «definición de legítima». Pero este segundo concepto es totalmente ilusorio y ficticio, pues supone desglosar en dos negocios jurídicos distintos lo que es un solo negocio, la «donación con definición de legítima» con sus peculiaridades propias.

Aunque se considerase que la llamada en Derecho Balear «definición» fuese un negocio jurídico distinto de la propia donación (y no una consecuencia indisolublemente ligada a ésta) tal «definición» carecería de trascendencia real, por lo que nada se inscribe a estos efectos en un Registro, como el de la Propiedad, que recoge derechos de naturaleza real y no personal.

2. Resulta sorprendente que el Registrador afirme en su informe que ha hecho constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad, cuando hay una evidente inconsistencia entre el Catastro (que incluye dos referencias catastrales, una por cada planta) y el Registro (que incluye dos fincas adjuntas, cada una con dos plantas). Así se hizo constar en la escritura expresamente.

IV

Por Resolución de 29 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al concepto de «nota referencia catastral».

V

Contra dicha Resolución don.....,, interpuso recurso de apelación con fecha 20 de mayo de 2014 que tuvo en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de mayo de 2014.

En dicho recurso manifiesta que no se acepta la Resolución de la Junta del Colegio de Registradores de fecha 29 de abril de 2014, discrepando de los apartados tercero y sexto de dicha Resolución por los siguientes motivos:

1.º En lo referente al apartado tercero, se trata de dilucidar si, producida una donación con definición de legítima, hay un solo concepto minutable por el Registrador, o dos, una donación y la definición de legítima.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores entiende que existen dos conceptos minutables basándose para ello en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de noviembre de 2011.

El recurrente desconoce el contenido íntegro de dicha Resolución. En todo caso considera incorrecta dicha argumentación, pues desglosar en dos negocios jurídicos distintos una donación con definición de legítima es totalmente ilusorio y ficticio.

Aun así, la definición, que es en atención a la propia donación la renuncia a posibles futuras reclamaciones de legítima carecería de trascendencia real por lo que nada debe inscribirse en el Registro de la Propiedad a estos efectos.

Además de la nota simple expedida no resulta que el Registrador haya inscrito reserva ni carga alguna limitativa del dominio, ni mención de la definición de legítima, por lo que no debe minutarse la misma.

2.º En lo referente al apartado sexto, señala el Colegio de Registradores la improcedencia de la reducción del 30% en los honorarios del Registrador por calificación e inscripción fuera de plazo, ya que al hallarse pendiente de despacho el título previo, se prorrogó el asiento hasta el despacho de aquél.

Sin embargo la Junta de Gobierno no tiene en cuenta que de ese título previo resolvió el mismo día un recurso en el que sí declaraba haber lugar a esa reducción del 30% de los honorarios. Por lo que si el título previo se despachó e inscribió fuera de plazo también debe reconocerse esa reducción por retraso en la inscripción del título del que aquí se recurre, ya que el retraso en dicha inscripción no depende del título previo, sino por culpa, negligencia y desidia del Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de junio de 2014, el Registrador señala que existen dos conceptos minutables como son la donación y la definición de legítima, citando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2011.

Además, manifiesta que no cabe la reducción del 30% por despacho e inscripción fuera de plazo ya que se ha realizado la misma dentro del plazo legal de 15 días, si bien no comenzó a computarse dicho plazo hasta que se despachó el título previo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 589 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992, 12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008 y 25 de noviembre de 2011.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de la inscripción de una escritura de donación con definición de legítima. Concretando el recurrente el recurso a si procede la minutación de uno o dos conceptos en relación a la donación con definición de legítima y a la procedencia o no de la reducción del 30% por inscripción fuera de plazo legal.

Segundo. Operaciones practicadas.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, para determinar los conceptos minutables debe atenderse a las operaciones registrales practicadas (*cfr.* en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992,12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 27 de junio de 2006 y 24 de marzo de 2008, entre otras). También en este sentido establece el artículo 589 del Reglamento Hipotecario que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

En este caso, según resulta del expediente, las operaciones registrales practicadas son la inscripción de la donación y el pacto de definición de legítima. Así resulta del texto de la inscripción practicada que literalmente señala: «En su virtud inscribo a favor de Don Juan José Moranta Mesquida, el dominio de esta finca, por título de donación con definición de legítima…». Y previamente, en la inscripción, se transcribe el pacto de definición de legítima de la escritura otorgada por la que el recurrente «renuncia y da finiquito a la legítima y demás derechos en la sucesión de su padre donante».

De ello resulta en primer lugar un concepto minutable que es la donación la cual se ha minutado según el número 2.1 del Arancel siendo correcta la actuación del Registrador en este punto.

Además resulta minutable por ser un concepto inscribible y haberse producido efectivamente su inscripción el concepto de definición de legítima.

Sobre este punto tuvo ocasión de pronunciarse este Centro Directivo en la Resolución de 25 de noviembre de 2011 señalando que «la Compilación de Derecho Civil de las Islas Baleares acoge dos importantes modalidades de pactos sucesorios: una, las donaciones universales de todos los bienes presentes y futuros (arts. 8 a 13), ejemplo típico de los pacta de succedendo, y otra, la definición, regulada en los artículos 50 y 51, figura de los pacta de non succedendo que implica el anticipo, pago y finiquito de las legítimas, en vida del causante. Ambos actos, que no necesariamente han de aparecer juntos, se formalizaron en la escritura presentada, y lo que se discute ahora es si el segundo, la definición, tiene alguna trascendencia real inmobiliaria que justifique un tratamiento arancelario propio, y la respuesta ha de ser afirmativa pues el hecho de que el Registrador haya recogido en el cuerpo de la inscripción la definición pactada es la alternativa a la afección real que en otro caso habría debido consignar para el caso de que la legítima en su día se pudiera pagar en dinero por ordenarlo expresamente el testador o el heredero distribuidor a quien no se le haya prohibido, con el notable efecto además, puesto de relieve por el Registrador en su informe, de que el adquirente de los bienes del heredero conoce a través de la inscripción tabular que no deberá soportar en dichos bienes, aunque la legítima vaya a pagarse en dinero, acción alguna por el impago de las legítimas de los otorgantes que definieron en esta escritura».

Es por ello que debe reputarse correcta la actuación del Registrador al inscribir y minutar dos conceptos distintos como son la donación y el pacto de definición de legítima, por lo que debemos confirmar la Resolución del Colegio de Registradores en este punto.

Tercero. Reducción del 30% por inscripción fuera de plazo.

El recurrente entiende que procede la reducción del 30% de los honorarios devengados por considerar que se ha producido la inscripción del título fuera del plazo legal de 15 días que prevé el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

No es correcta la apreciación del recurrente, ya que si bien es cierto que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria señala que «el plazo máximo para inscribir el documento será de 15 días contados desde la fecha del asiento de presentación…» y que el párrafo cuarto de dicho artículo dice que «la inscripción realizada fuera de plazo por el Registrador titular, producirá una reducción de Aranceles de un 30% sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente», hay que tener en cuenta que el mismo artículo 18 nos dice cuando ha de comenzar a contarse el plazo de 15 días en determinados supuestos de modo que «si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente».

En el presente caso el título se presentó el día 20 de septiembre de 2013, se suspendió la calificación por falta de liquidación del impuesto correspondiente, aportándose copia en papel debidamente liquidada el día 6 de noviembre de 2013 y prorrogándose el asiento de presentación conforme al 432 del Reglamento Hipotecario con fecha 4 de diciembre de 2013, por hallarse pendiente de despacho el título previo, cuya inscripción tuvo lugar el día 16 de enero de 2014. Todo esto resulta de la documentación registral aportada al expediente, así como la fecha de la inscripción de la escritura de donación con definición de legítima que se produjo al día siguiente, el 17 de enero de 2014, esto es sin llegar a agotar los 15 días exigidos por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria teniendo en cuenta que dicho plazo como se ha señalado debe comenzar a contarse desde la inscripción del título previo presentado con anterioridad.

No procede aquí la reducción del 30% de los aranceles minutados al haberse practicado la inscripción dentro del plazo legal y ser correcta, también en este punto la Resolución del Colegio de Registradores recurrida.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don.....,, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de diciembre de 2014 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de marzo de 2014, doña....., impugna factura número 353, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 6, por importe de 1.215,23 €.

En dicho escrito manifiesta disconformidad en los conceptos referenciados como 2.1R10 de dicha factura, tanto en lo que se refiere a la base como al cálculo de los honorarios a partir de esa base.

Según indica el Real Decreto 1427/1989 en su anexo II, norma primera, punto 1, el arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente, actualizados según los coeficientes de actualización si han transcurrido más de 10 años desde el otorgamiento, como es el caso presente.

Calculando los honorarios según marca el anexo I del Real Decreto ya citado, en sus puntos 2.1 y 2.2.ª, los honorarios resultantes sin de 84.59 euros, a los que hay que aplicar el IVA correspondiente.

Este cálculo representa una diferencia a su favor sobre lo facturado de 1.083,79 euros.

II

Doña María de la Concepción Molina Serrano, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 6, emite el correspondiente informe de 28 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de marzo de 2014.

En dicho informe manifiesta:

1. La finca registral 14.964 inventariada en la escritura de herencia de fecha 30 de julio de 2003, cuando se presentó en el Registro, se había agrupado a otra, y la finca resultante, la finca registral 51.809, se había aportado a una Unidad de Actuación. En sustitución de la finca inventariada, que fue valorada en la escritura en 1.658.793,41 euros, se adjudica al matrimonio formado por el causante y la recurrente una participación de 51,0786% de la finca registral 51.869 y una participación de 4,7707% de la finca registral 51.925.
2. El acta de manifestaciones de 2003 donde se inventarían por subrogación real las participaciones antes dichas de las fincas registrales 51.869 y 51.925, no valora dichas participaciones ni contiene referencia catastral de las mismas.
3. Para hacer la factura se toma como base, a falta de valor fiscalmente comprobado ni posibilidad de obtenerlo, el valor declarado por los interesados en la escritura de herencia de 2003 que es el único valor conocido.

4. Se minuta el asiento de presentación.

5. Se minutan las dos inscripciones realizadas repartiendo, por una simple regla de tres, el valor declarado para la finca número 14.964 entre cada una de las participaciones de las dos fincas inventariadas en el acta.

No se ha minutado la disolución de gananciales ni la adjudicación a la viuda en pago de gananciales diferenciándolo de lo adjudicado como heredera y solo se ha cobrado el pro indiviso en función de lo adjudicado a cada uno de los tres herederos, por lo que la factura impugnada es más beneficiosa para la recurrente como se demuestra con la factura que debería haberse realizado y que acompaña a este informe.

6. Se han cobrado las dos notas simples extendidas después de hacer las inscripciones.

7. Se han cobrado las dos notas de afección de cada finca porque hay dos documentos presentados y autoliquidados.

8. No se han cobrado las notas de no aportación de referencia catastral.

9. La recurrente no aporta ningún documento, a pesar de decirlo en el escrito de impugnación, por lo que no se sabe de dónde obtiene los datos para decir que la factura debería haberse girado sólo por 84,59 euros.

Por todo ello considera que la factura es ajustada a derecho y que de tener que modificarse debería ser más elevada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 8 de marzo de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Primero: Los valores fiscales de la finca en cuestión los proporciona la Junta de Castilla y León de forma telemática, pública y gratuita, por lo que no procede alegación de imposibilidad de obtener dichos valores.

Segundo: A pesar del punto anterior, el Registro en ningún momento ha solicitado información sobre las valoraciones o de la supuesta imposibilidad para obtenerlas, tomando el valor más alto con el conocimiento de ser perjudicial para esa parte, todo ello por una manifiesta animadversión personal por parte del Registro.

Tercero: Como referencia de valoraciones, adjunta el valor catastral actual de la parcela completa y dos valoraciones periciales, una de un Agente de la Propiedad por requerimiento judicial en 1996 y otra de la Administración de Hacienda en 2007. Indica sobre esas valoraciones, que en el momento que se hizo la de 2007, el terreno era de naturaleza urbana, mientras que en 2003, fecha de la valoración objeto de este recurso, era de naturaleza rústica, y por tanto, considerablemente inferior, dato que se puede apreciar en la de 1996.

Con cualquiera de las valoraciones presentadas, la base es sustancialmente inferior a la utilizada en los honorarios presentados por el Registro.

Cuarto: No procede la aplicación de una simple «regla de tres» para la estimación de las bases de cada una de las fincas está clasificada como de uso rotacional y tiene, por tanto, un valor muy inferior.

Quinto: El cálculo de los honorarios en función a la base no se ajusta a lo que establece el anexo I del Real Decreto 1427/1989, en sus puntos 2.1 y 2.2.ª, siendo la cifra facturada muy superior a la que resultaría de aplicar la normativa vigente a las bases utilizadas.

IV

Por Resolución de 29 de abril de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2014.

En dicho escrito la recurrente alega que la finca objeto del recurso, a que se refiere la escritura de herencia de 2003, al aportarse al plan de actuación en 2005, dio origen a dos nuevas fincas, y dado que no existe valoración de esas fincas en la escritura de 2003, deberían haberse valorado con arreglo a los valores fiscalmente comprobados.

Así mismo, como en el momento de la escritura de 2003 no existía sino una sola finca, no procede el cálculo de tres transmisiones sobre dos fincas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Doña María de la Concepción Molina Serrano, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 6, manifiesta en escrito de 2 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2014, que mantiene el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de 23 de junio de 1993, 27 de octubre de 1999, 23 de abril de 2010, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 2 de noviembre de 2010, 23 de abril de 2010, 15 de julio de 2010, 21 de septiembre de 2011, 3 de julio de 2012, 4 de julio de 2012, 13 de julio de 2012, 2 de agosto de 2012, 14 de agosto de 2013, 12 de diciembre de 2013

y 25 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

La cuestión de fondo planteada en el presente recurso consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de herencia, en la que una de las fincas posteriormente se incluyó en un proyecto de compensación agrupada con otra, dando lugar a una participación en dos fincas de resultado, impugnándose en concreto la determinación del valor de las fincas de resultado.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Valor.

Respecto al valor de la finca de origen, de los datos que obran en el expediente resulta fijado un valor declarado. La norma primera del anexo II del Arancel dispone que el arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados, o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta si estuviere hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de éstos pueda ser superior al valor global declarado.

En consecuencia, al haber un valor declarado por los interesados en la escritura, es un valor válido a efectos de minutación.

De la documentación presentada resulta que en el acta de manifestaciones del año 2003 donde se inventarían por subrogación real las participaciones de las fincas de resultado, las fincas registrales 51.869 y 51.925, no valora dichas participaciones ni contiene referencia catastral de las mismas. Es por lo que la Registradora toma como valor de las mismas uno de los valores objetivos contenidos en la norma primera del Arancel, el valor de la finca de origen, dividiendo, a juicio de la Registradora, por una simple regla de tres el valor de la finca de origen entre las participaciones de la finca de resultado.

Para saber si el criterio aplicado por la registradora es ajustado a la norma, hay que aplicar el orden de prelación contenido en la norma primera del anexo II del Arancel.

Esta norma fija un orden de prelación entre los criterios contenidos en la misma. Así, en defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado en el documento, se acude a una serie de criterios cuyo denominador común es que tengan relación con la finca y resulten documentados; entre estos valores se recoge expresamente el valor registral de la finca o derecho. En este supuesto, el valor declarado por los interesados en la escritura de herencia de 2003 es el único valor conocido respecto de la finca de origen.

Siguiendo ese orden de prelación, resulta del expediente respecto de las participaciones de las fincas de resultado que, primero, no consta un valor fiscalmente comprobado ni un valor declarado por las partes en el documento; segundo, no hay datos objetivos que permitan aplicar el valor de la finca de origen a las participaciones de las fincas de resultado, dado que las fincas de resultado son consecuencia de la inclusión en el proyecto de actuación de la finca de origen agrupada con otra finca; tercero, que de la documentación presentada se desprende que sí puede determinarse respecto de la finca registral 51.925 un valor recogido registralmente de participaciones de la misma finca, al resultar del historial registral de la misma una serie de ventas de otras participaciones, del que podría resultar un valor objetivo válido para la determinación de la base arancelaria. Así mismo, respecto de la finca 5869 no recogiéndose en el historial registral otras operaciones que unas anotaciones de embargo, no cabe otro criterio de valoración que el comprobado para otras de análoga naturaleza.

Por otro lado, la pretensión del recurrente de que la Registradora aplique los valores catastrales no es atendible pues éstos no son los comprobados fiscalmente en lo relativo al título inscrito, un proyecto de reparcelación urbanística que, por encontrarse exento en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, no suele originar un expediente de comprobación de valores.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de abril de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de diciembre de 2014 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2014, don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, impugna factura número 670, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por importe de 54,53 €.

El recurrente manifiesta su disconformidad con los siguientes conceptos:

Primero. La minuta impugnada incluye entre los conceptos facturados la cancelación de dos notas de afección fiscal. Cancelaciones ajenas a la prórroga solicitada por el ICHL (Instituto de Cooperación con la Hacienda Local). Lo que el ICHL solicita al Registro es la prórroga de una anotación preventiva de embargo y sólo las tareas que conlleva n la prestación de ese servicio registral deberían ser facturados conforme a los anexos del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

La cancelación por caducidad de dos notas de afección fiscal son actuaciones que el Registro lleva a cabo por su cuenta y riesgo sin que nadie la haya solicitado y sin la cobertura que podría ofrecerle el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. El Instituto de Cooperación con la Hacienda Local no ha solicitado ninguna certificación registral y por tanto el Registro no puede presumir la solicitud de cancelación de asientos caducados. En este sentido se ha pronunciado la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia en Sentencia de 3 de junio de 2001 recaída en el recurso 961/1999: «Tercero.- La principal discrepancia entre las partes se centra en la interpretación del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. En este precepto se establece que…Pues bien, el precepto se refiere fundamentalmente a las solicitudes de certificación que evidentemente, no es el supuesto de hecho que origina los presentes autos, donde se trataban de anotar un mandamiento de embargo. Por tanto, debemos centrarnos en la expresión «del mismo modo podrá procederse», sin perder, asimismo de vista que estamos ante la cancelación caducada y que, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria y 207 del Reglamento, la caducidad de las anotaciones preventivas se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado.

Asimismo, el artículo 591 del Reglamento Hipotecario establece que cuando los asientos de Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas, a menos que por disposición legal se ordenare expresamente. Así pues, y en sentido contrario, si la anotación o certificación no debe practicarse de oficio (esto es, puede practicarse), ello no origina el devengo de los honorarios correspondientes.

En el caso que nos ocupa, la cancelación podía practicarse, pero no debía necesariamente y en todo caso practicarse, por lo que la Sala se inclina por afirmar que no era proce-

dente la liquidación girada a quien presentó su solicitud de anotación. Por otro lado, ha de tenerse, asimismo en cuenta que no se cumpliría en este caso el requisito del artículo 19 de la Ley 8/89. Por todo ello, la Sala entiende que ha de estimarse el recurso….».

Segundo. La minuta incluye también entre los conceptos facturados el de nota simple, dictamen geobase y nota de validación geobase. Conceptos todos referidos a operaciones registrales no solicitadas por el Instituto de Cooperación con la Hacienda Local y totalmente ajenas a la prórroga de anotación preventiva de embargo.

II

Don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 7, emite el correspondiente informe de 23 de abril de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de abril de 2014.

En dicho informe manifiesta:

1. Respecto al concepto «cancelación de afecciones», procede su cancelación de oficio por el registrador y por ello su cobro, al haber caducado, con arreglo al artículo 353 del Reglamento Hipotecario.
2. Respecto al concepto «nota simple», procede su devengo dada la obligatoriedad tras la reforma operada tras la ley 24/2001 de 27 de diciembre, derivada de la necesidad de expedir nota simple en los supuestos de disconformidad entre el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.
3. Respecto al concepto «dictamen geobase» y «nota validación geobase», se rectifica la factura en cuanto al primer concepto, al no haber sido solicitado expresamente por el interesado, y se mantiene en cuanto al segundo con arreglo a la normativa establecida en la norma 4.º de la Instrucción de 2 de marzo de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de mayo de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 12 de mayo de 2014 se presenta en el Colegio de Registradores escrito en el que mantiene lo alegado respecto del concepto «3,3 cancelación de afecciones», dado que son cancelaciones que el registro lleva a cabo por su cuenta y riesgo y sin que se haya solicitado.

Así mismo, respecto del concepto «3.2 nota de validación de geobase» tampoco cabe su facturación al Instituto de Cooperación con la Hacienda Local al ser una actuación totalmente ajena a la petición de anotación de embargo; estima el recurrente que la norma 4.ª de la Instrucción de 2 de marzo de 2000 que exige nota al margen de la última inscripción de dominio cuando la identificación de la finca sea positiva no habilita a imputar el coste de esa actuación a quien solicita una prórroga de una anotación de embargo.

No opone nada respecto los conceptos «4.1 nota simple» y «4.1E dictamen de geobase».

IV

Por Resolución de 28 de mayo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de junio de 2014, en el que manifiesta que no está de acuerdo con el cobro de los conceptos cancelación afecciones y nota validación geobase.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de julio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2014, el Registrador manifiesta que se reitera en su totalidad en el informe que emitió con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución de 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia y Resoluciones de 22 de enero de 2002, 25 de octubre de 2002, 10 de julio de 2012, 17 de abril de 2013, 14 de mayo de 2013 y 27 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si resulta o no minutable la práctica de notas marginales cancelatorias por caducidad de afecciones fiscales caducadas como consecuencia de la práctica de una anotación

preventiva de embargo solicitada por la Hacienda Local y la minutación de la nota marginal de validación de fincas, conocida como «nota Geobase» y si resulta obligado al pago el Organismo Autónomo de la Diputación de Córdoba.

Segundo. Cancelación de notas de afección caducadas.

En cuanto a las cancelaciones de afecciones fiscales caducadas, una vez practicadas dichas cancelaciones, procede su minutación y cobro. Así se ha pronunciado esta Dirección General en una reciente Resolución de 27 de febrero de 2014. En ella se mencionaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, que en su fundamento Jurídico Cuarto disponía:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

El número del Arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto.»

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone: «Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo».

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la práctica de inscripciones, tomado el concepto de inscripción en sentido amplio, es decir, como práctica de un asiento en el libro de inscripciones del registro.

Abundando en este pronunciamiento, cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002,

refiriéndose a la expedición de una certificación, que es aplicable al presente supuesto de hecho:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.
– Por su parte, el segundo señala cómo los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General en numerosas resoluciones que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción».

Tercero. Nota Validación Geobase.

La cuestión planteada en este epígrafe ya ha sido resuelta por esta Dirección General en otras resoluciones. Sirviendo como base la de 2 de agosto de 2012; en ella se hacía la siguiente precisión:

«En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.–Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000.
En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

"Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio."

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel (también arts. 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella "Nota validación Geobase".

2. Información.–La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.

No acreditándose que haya sucedido así en el caso presente, no procede la minutación por el concepto de "información gráfica"; independientemente de que se haya proporcionado.»

Y esto es lo que señala la resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación del Instituto de Cooperación con la Hacienda Local, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de mayo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de diciembre de 2014 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Boltaña.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de mayo de 2014, don....., en nombre y representación de don....., impugna la minuta 330, girada por el Registro de la Propiedad de Boltaña, por importe de 243,85 euros.

En dicho escrito manifiesta su desacuerdo con los siguientes conceptos:

Concepto 1.º Se giran 12,02 euros, cuando el arancel fija la suma de 6,01 euros. El coste cubre tanto el asiento de presentación como la nota que deba ponerse en el título y/o remitirse al Notario autorizante electrónicamente para su constancia en la matriz.

Concepto 7.º Se giran 18,13 euros en concepto de «Canc. Lim. Disp. Art.207 LH» sin que se haya hecho inscripción de inmatriculación practicada con arreglo a los artículos 205 y 206 de la Ley Hipotecaria, ni que se haya realizado ninguna operación incluida en el apartado 3.2 de los aranceles a los que se remite en este concepto.

Concepto 8.º Se giran 12,02 euros en concepto de 4 notas de afección que se identifica a qué corresponde y que deberían de ser únicamente 3.

Concepto 9.º Se giran 18,03 euros por dos notas de no aportación de la referencia catastral, resultando que sí constan aportadas las referencias catastrales en la escritura presentada, tanto de las fincas originales como de las resultantes, de estas últimas conforme constan en la diligencia del notario de fecha 22 de noviembre de 2013.

Concepto 11.º Se giran 18,03 euros por dos notas remitidas a los notarios, resultando que estas notas no han sido encargadas por el presentador, y por lo tanto, constituyen un cargo indebido que se gira por una prestación no solicitada.

II

Don Manuel Domínguez Pérez, Registrador de la Propiedad de Boltaña remite informe de 9 de mayo de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 19 de mayo de 2014.

En dicho informe el Registrador manifiesta lo siguiente:

Concepto 1.º (Asiento de presentación): reconoce que por error material se han cobrado dos asientos de presentación, cuando en realidad se ha practicado solamente uno, por lo que rectifica la factura en este punto.

Concepto 7.º (Cancelación de las limitaciones dispositivas del art. 207 de la Ley Hipotecaria): se considera correctamente aplicado el Arancel (número 3.1), toda vez que se han cancelado por caducidad las limitaciones del artículo 207 LH a que estaba sujeta la

finca registral n° 623 de Bielsa. Resulta este extremo de la propia nota de inscripción extendida al pie del documento. Cita Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2013.

Concepto 8.º (Notas de afección fiscal): se considera correctamente aplicado el número 3 del Arancel. El propio recurrente reconoce que deberían ser únicamente 3-fincas sobre las que ahora se practica operación en virtud del título presentado- pero de la citada nota de despacho del documento, resulta que demás se ha cancelado por caducidad la nota de afección extendida al margen de la inscripción 1.ª de la finca 2265 de Bielsa.

Concepto 9.º (Notas no aportación referencia catastral): se considera correctamente aplicado el número 3 del Arancel, toda vez que no resulta acreditada la referencia catastral al practicar las inscripciones sobre las fincas 2639 y 2640 de Bielsa. De la diligencia que se acompaña a la escritura, no es posible determinar a qué fincas deben atribuirse las referencias catastrales que se relacionan.

Concepto 11.º (Notas información continuada). En este punto hace constar que en realidad se expidieron sucesivamente 3 notas de información continuada solicitadas por el Notario autorizante de la escritura los días 2 de octubre de 2013, 11 de octubre de 2013 y 24 de octubre de 2013, pero en la factura por error se indicaron solamente dos, por lo que atendiendo al principio de *reformatio in peius* se considera correctamente cobrado el número 4 del Arancel.

Con respecto a éste concepto, señala que el recurrente únicamente cuestiona quién es el obligado al pago.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario...».

Y continúa afirmando que aunque conste acreditado en el expediente –que este concepto le fue minutado por el Notario (cosa que en el recurso que nos ocupa no se acredita), «...tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de mayo de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 12 de junio de 2014 tiene entrada en este Colegio escrito de alegaciones en el que el recurrente manifiesta lo siguiente:

Concepto 1.º Nada que alegar al haber sido admitido error por el Registrador y manifestado que rectificará la factura conforme lo solicitado.

Concepto 7.º En el informe se efectúa remisión a una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2013. En dicho informe no se extracta el contenido de la citada Resolución de forma que su texto pudiera servir para fundar que se pudieran devengar los honorarios facturados.

En la factura se aplicaba el arancel «3.2», la aplicación de este arancel es el objeto de la impugnación, y por lo tanto, debe ser estimada en este sentido ya que el cambio realizado por el propio Registrador supone un reconocimiento de la no aplicación del arancel 3.2 facturado.

Aun en el supuesto caso de que existiera alguna disposición que obligara al Registrador a realizar de oficio una anotación de cancelación de las limitaciones dispositivas del art. 207 LH, esta anotación no devengaría los honorarios identificados en el arancel 3.1 debido a que la anotación realizada es de distinta naturaleza a las reguladas en el arancel que se pretende aplicar debido a que este arancel corresponde únicamente para «las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos».

El interesado no ha solicitado ninguna nota de cancelación de caducidad de la nota de afección extendida al margen de la inscripción 1ª de la finca 2265 de Bielsa.

Atendiendo a que no existe ninguna normativa que obligue al Registrador a realizar de oficio una nota de cancelación de caducidad de la nota de afección fiscal, nos encontramos ante una prestación realizada unilateralmente de la que no puede resultar una obligación de pago.

Nada manifiesta el Registrador en su informe respecto la incorrecta aplicación de un arancel inexistente «3.5.11», este arancel no se encuentra comprendido en el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Se incide en que sí es posible determinar a qué fincas debe atribuirse las referencias catastrales debido a que las referencias consignadas en la diligencia del notario de fecha 22 de noviembre de 2013, son idénticas y no han sufrido ningún cambio respecto las referencias catastrales de las fincas que se han constar en el texto de la escritura de 24 de octubre de 2013.

Nada manifiesta el Registrador en su informe respeto a la incorrecta aplicación del arancel «4.1F» de cuya aplicación pretende facturar por la expedición de dos notas de información continuada. El importe que resultaría facturar por el arancel «4.1F» consignado en la factura es de 3,005061 euros.

Esta cantidad debería haber sido facturada al Notario, por ser éste la persona que solicitó la prestación.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2014 en el que señala falta de congruencia entre la fundamentación de la Resolución de 18 de junio de 2014 y el acuerdo adoptado. A pesar de reconocerse la necesidad de corregir diversos conceptos de la factura impugnada, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores adoptó la desestimación del recurso interpuesto.

Asimismo, en cuanto a la aportación de la referencia catastral (concepto 9.º de la factura impugnada) manifiesta que la resolución adoptada omite pronunciarse sobre la cuestión planteada por el interesado relativa a que, contrariamente a lo manifestado por el registrador, en el recurso y en las alegaciones se incidió en que de los datos aportados al registro de la propiedad sí que es posible determinar a qué fincas deben atribuirse las referencias catastrales.

Finalmente, respecto al pago de la información registral solicitada por el notario (concepto 11.º de la factura impugnada), el recurrente indica que contrariamente a lo expresado en la resolución colegial impugnada, la cuestión de fondo no estriba en la posibilidad de facturar al solicitante de la inscripción la información registral facilitada al notario.

El registrador al prestar el servicio de la información registral al notario debía de haber consultado a quién facturaba ese servicio que le había pedido el notario. En el expediente puede constatarse que el registrador omitió esta consulta y se limitó a facturar al otorgante del título presentado en el registro.

La Junta de Gobierno Colegial omite en su resolución que el interesado aportó factura justificativa del pago al notario de 10 euros más impuestos en concepto de información registral.

El registrador no consultó al notario a quién debía facturar sus servicios y en todo caso, debería haberlo facturado al encargante, que fue el notario puesto que ninguna norma permite al registrador decidir unilateralmente a quién factura sus servicios.

A continuación el recurrente analiza el pronunciamiento relativo a la procedencia de facturar 3 euros en materia de suplidos, por resultar una cuantía desproporcionada.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de agosto de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe inadmitirse por extemporaneidad.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Domínguez Pérez, Registrador de la Propiedad de Boltaña, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de agosto de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2014, el Registrador manifiesta que se reafirma en el informe remitido al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículos 48 y 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000, 21 de julio de 2000, 15 de octubre de 2001, 19 de marzo de 2004, 25 de julio de 2012 y 20 de septiembre de 2012.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar cómo deben minutarse los siguientes conceptos: nota de no aportación de referencia catastral y nota Notarios.

Segundo. Plazo de interposición del recurso de apelación.

Como cuestión previa es preciso atender al plazo para la interposición del recurso de apelación.

Conforme al apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en los artículos 48 y 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2014, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 30 de junio de 2014.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 11 de julio de 2014, fue presentado en el Registro General de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (Monzón) con fecha 14 de julio de 2014 y tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de julio de 2014. La fecha a tener en cuenta, a efectos de presentación del recurso es la de 14 de julio de 2014 y ello significa que se ha superado el plazo de diez días hábiles para interponer el recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo e inadmitirse sin entrar a resolver el fondo del recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto inadmitir el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2014, por haber sido interpuesto fuera del plazo de diez días hábiles.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de diciembre de 2014.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.